

TAMPEREEN YLIOPISTO  
Taloustieteiden laitos

**ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNANTARKASTUS:  
EPÄLUOTETTAVA VARJOTILINTARKASTUS VAI  
HYÖDYLLISTÄ LISÄTIETOA TUOTTAVA  
INSTITUUTIO?**

Yrityksen taloustiede, laskentatoimi  
Pro gradu -tutkielma  
Heinäkuu 2013  
Ohjaaja: Lili Kihn

Janne Oksanen

# TIIVISTELMÄ

Tampereen yliopisto	Taloustieteiden laitos, yrityksen taloustiede, laskentatoimi
Tekijä:	OKSANEN, JANNE
Tutkielman nimi:	Asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastus: epäluotettava varjotilintarkastus vai hyödyllistä lisätietoa tuottava instituutio?
Pro gradu -tutkielma:	92 sivua
Aika:	Heinäkuu 2013
Avainsanat:	toiminnantarkastus, tilintarkastus, asunto-osakeyhtiö

---

Suomessa on tällä hetkellä noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä ja asunto-osakkeet muodostavat merkittävän osan yksityishenkilöiden varallisuudesta. Asuntosijoituksen varallisuusarvo on usein huomattava. Asunto-osakeyhtiön, eli taloyhtiön, hallinto on yleensä maallikoiden käsissä, jolloin isännöitsijän osaaminen on ratkaisevassa asemassa talous- ja hallintoasioiden lainmukaisessa hoitamisessa, mutta myös isännöitsijä voi joissakin tapauksissa olla maallikko. Talouden ja hallinnon tarkastuksen merkitys asunto-osakkeiden omistajien etujen valvonnassa on ymmärrettävästi suuri jo pelkkien varallisuusarvojen vuoksi ja se korostuu entisestään ainakin suurimman osan vastuuhenkilöistä ollessa maallikoita.

Asunto-osakeyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastuksesta ovat aiemmin vastanneet auktorisoidut tilintarkastajat ja maallikkotilintarkastajat. Vuonna 2007 voimaan tulleen uuden tilintarkastuslain myötä maallikkotilintarkastus määrättiin päättymään siirtymäajan kuluttua, mihin pääasiallisena syynä voidaan pitää maallikkotilintarkastuksessa yleisesti esiintyneitä laatuongelmia. Vuonna 2010 voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki lakkautti maallikkotilintarkastuksen kesken siirtymäajan korvaten sen kuitenkin uudella taloyhtiöiden maallikkotarkastusinstituutiolla, toiminnantarkastuksella, joka on myöhemmin otettu käyttöön myös yhdistyksissä.

Suomalainen asunto-osakeyhtiö sekä sen tilintarkastus ovat taloustieteellisinä tutkimuskohteina olleet varsin harvinaisia ja etenkin toiminnantarkastus on uutena ilmiönä saanut osakseen vain hyvin vähän huomiota. Täten tätä tutkimusta voidaan pitää ainakin osittain uutta luotaavana.

Tutkimuksen ensimmäisessä osassa muodostetaan käsitys uudesta talouden ja hallinnon tarkastusinstituutiosta asunto-osakeyhtiölain, sen esitöiden ja kommentaarien avulla sekä verraten sitä vakiintuneeseen ja hyväksi havaittuun tarkastusinstituutioon, tilintarkastukseen. Tämän lisäksi toiminnantarkastus kuvataan soveltuvien tilintarkastuksen teorioiden avulla tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen täydentämiseksi.

Tutkimuksen toinen ja empiirinen osa koostuu haastattelututkimuksesta, jossa haastatellaan taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastuksen tärkeimpien sidosryhmien edustajia. Tämän haastattelututkimuksen avulla määritetään uuden tarkastusinstituution, toiminnantarkastuksen, merkitys asunto-osakeyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastukselle ja selvitetään, onko toiminnantarkastus hyödyllistä lisätietoa tuottava uusi instituutio, vaiko vain epäluotettava varjotilintarkastus.

# SISÄLLYSLUETTELO

1	Johdanto.....	- 6 -
1.1	Aihealueen esittely.....	- 6 -
1.2	Tutkimuksen tavoitteet ja keskeiset rajaukset .....	- 9 -
1.3	Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen kulku .....	- 10 -
2	Tutkimuksen teoreettinen viitekehys.....	- 13 -
2.1	Toiminnantarkastusmallin keskeinen sisältö .....	- 13 -
2.1.1	Toiminnantarkastaja .....	- 14 -
2.1.2	Toiminnantarkastuksen sisältö .....	- 19 -
2.1.3	Toiminnantarkastuskertomus .....	- 21 -
2.1.4	Muut toiminnantarkastusmalliin liittyvät asiat .....	- 23 -
2.1.5	Havainnot ja vertailu tilintarkastukseen .....	- 25 -
2.2	Tilintarkastuksen teorioita .....	- 34 -
2.2.1	Agenttiteoria .....	- 35 -
2.2.2	Informaatioteoria .....	- 38 -
2.2.3	Vakuutusteoria.....	- 39 -
2.2.4	Motivaatioteoria .....	- 40 -
2.2.5	Malli tilintarkastajan luotettavuuteen vaikuttavista tekijöistä.....	- 42 -
2.3	Yhteenveto .....	- 45 -
3	Tutkimuksen empiirinen osuus.....	- 46 -
3.1	Haastattelut .....	- 46 -
3.2	Teemat .....	- 49 -
3.3	Haastatteluaineiston käsittely ja analysointi .....	- 51 -
3.4	Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti .....	- 52 -
4	Sidosryhmien edustajien näkemykset toiminnantarkastuksesta taloyhtiöissä.....	- 54 -
4.1	Tilintarkastajan näkemykset .....	- 54 -
4.2	Toiminnantarkastajan näkemykset.....	- 58 -
4.3	Isännöitsijän näkemykset .....	- 62 -

4.4	Hallituksen jäsenen ja osakkaan näkemykset .....	- 66 -
4.5	Haastatteluaineiston analyysi .....	- 70 -
4.5.1	Tarkastustoiminnan perusta, tarkastusinstituutiot ja sidosryhmät .....	- 70 -
4.5.2	Toiminnantarkastajan luotettavuus ja tarkastuksen laatu .....	- 72 -
4.5.3	Toiminnantarkastus kokonaisuutena ja sen tulevaisuuden kehitys .....	- 74 -
5	Yhteenveto ja johtopäätökset .....	- 77 -
5.1	Yhteenveto tutkimuksen tuloksista .....	- 78 -
5.2	Johtopäätökset .....	- 82 -
	Lähteet .....	- 86 -
	Liite 1: Malli - asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastuskertomus .....	- 90 -
	Liite 2: Haastattelun teemat .....	- 91 -

## LYHENTEET

<b>AIT</b>	Johtavan ammatti-isännöitsijän koulutus ja tutkinto
<b>AsOYL</b>	AsOYL 1599/2009, asunto-osakeyhtiölaki
<b>AsOYL kumottu</b>	AsOYL 809/1991, kumottu vanha asunto-osakeyhtiölaki
<b>EV</b>	Eduskunnan vastaus
<b>HE</b>	Hallituksen esitys
<b>HTM</b>	Hyväksytty tilimies, alueellisen kauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja
<b>IAT</b>	Isännöintialan ammattitutkinto
<b>ITS</b>	Isännöitsijän koulutus ja tutkinto
<b>KHT</b>	Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja
<b>KPA</b>	KPA 1339/1997, kirjanpitoasetus
<b>KPL</b>	KPL 1337/1997, kirjanpitolaki
<b>KTTL</b>	KTTL 936/1994, kumottu vanha tilintarkastuslaki
<b>OYL</b>	OYL 624/2006, osakeyhtiölaki
<b>PRH</b>	Patentti- ja rekisterihallitus
<b>TTL</b>	TTL 459/2007, tilintarkastuslaki
<b>VTV</b>	Valtiontalouden tarkastusvirasto

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Aihealueen esittely

Suomessa on PRH:n (Patentti- ja rekisterihallitus) tilastojen mukaan tällä hetkellä n. 80 000 asunto-osakeyhtiötä ja valtaosa näistä on pieniä yhtiöitä, jotka ovat aiemmin olleet maallikotilintarkastuksen piirissä. Asunto-osakkeet muodostavat kuitenkin merkittävän osan yksityishenkilöiden varallisuudesta ja asuntosijoituksen varallisuusarvo on usein huomattava. Keskimääräinen kerrostalohuoneisto oli vuonna 2012<sup>1</sup> kooltaan 56,5 m<sup>2</sup> ja vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta Suomessa oli 2013 toukuussa<sup>2</sup> 2 204 €. Tällöin saadaan yksinkertaisen laskutoimituksen avulla tyypillisen osakehuoneiston arvoksi reilut 124 000 €, joka on suuri summa verrattuna esimerkiksi pienen osakeyhtiön koko osakepääoman vähimmäismäärään 2 500 €.

Taloyhtiön hallinto on kuitenkin yleensä maallikoiden käsissä. Isännöitsijän pätevyys merkitsee tällöin paljon talous- ja hallintoasioiden hoitamisessa, mutta myös isännöitsijä voi olla maallikko. Vaikka taloyhtiön toiminta ei ole varsinaista liiketoimintaa, ei silti voida olla huomioimatta talouteen ja hallintoon liittyvien asioiden hallinnan merkitystä esimerkiksi suurten remonttihankkeiden yhteydessä. Talouden ja hallinnon tarkastuksen merkitys omistajien etujen valvonnassa on ymmärrettävästi suuri jo pelkkien varallisuusarvojen vuoksi ja se korostuu entisestään edellisen kaltaisissa tilanteissa. Kuitenkin asunto-osakeyhtiön tilintarkastus on aiemmin perustunut varsin kirjavaan normistoon, joka on mahdollistanut myös *maallikotilintarkastuksen*, eli auktorisoimattoman tilintarkastajan suorittaman tarkastuksen. Pahimmassa tapauksessa kaikki vastuuhenkilöt (hallitus, isännöitsijä sekä tilintarkastaja) ovat voineet olla maallikkoja ja lisäksi vielä samasta etupiiristä. On selvää, että virheiden ja väärinkäytösten mahdollisuus on tällaisissa tapauksissa ollut huomattava.

---

<sup>1</sup> Tilastokeskuksen taulukko: Pinta-ala huoneistoa kohti asunnon talotyyppin mukaan 1970-2012

<sup>2</sup> Tilastokeskuksen taulukko: Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, toukokuu 2013

Taloyhtiön tilintarkastusta koskevaan lainsäädäntöön on viime vuosina kohdistunut muutoksia. Ensimmäinen tärkeä muutos oli vuoden 2007 uuden tilintarkastuslain myötä tulleet muutokset tilintarkastusvelvollisuuteen sekä erityisesti maallikkotilintarkastuksen lakkauttaminen alun pitäen vuoteen 2012 päättyväksi kaavaillon siirtymäajan kuluessa (Alkuperäinen TTL 57.3 §). Viimeisimpänä muutoksena on 1.7.2010 voimaan tullut uusi asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599), jonka tuoma uusi tarkastusinstituutio toiminnantarkastus mahdollistaa maallikoiden suorittaman talouden ja hallinnon tarkastuksen jatkumisen maallikkotilintarkastuksesta luopumisen jälkeen. Samalla maallikkotilintarkastuksesta luovuttiin ensimmäisestä 1.7.2010 jälkeen alkavasta tilikaudesta alkaen (TTL 57.3 §). Samanlainen malli on otettu käyttöön myös yhdistyksille 1.9.2010 voimaan tulleen yhdistyslain muutoksen yhteydessä (YhdL 38a §). Termillä *talouden ja hallinnon tarkastus* tarkoitetaan tässä tutkimuksessa kaikkea taloyhtiöissä suoritettavaa laillisuustarkastuksen tyyppistä toimintaa. Tämä käsittää uuden tilintarkastuslain mukaisen tilintarkastuksen sekä muunlaisen samantyyppisten tarkastuskohteiden tarkastuksen, väistyvän maallikkotilintarkastuksen ja *toiminnantarkastuksen* eli uuden asunto-osakeyhtiölain tuoman jatkumon maallikkotilintarkastukselle.

Tässä tutkielmassa käsiteltävää toiminnantarkastusta ei pidä sekoittaa *valtionhallinnon toiminnantarkastukseen*, jolla on aiemmin tarkoitettu valtiontalouden tarkastusviraston suorittamaa valtion taloudenhoidon tarkoituksenmukaisuuden, eli käytännössä tuloksellisuuden, tarkastusta (VTV 2007, 7). Vuodesta 2009 alkaen tätä valtiontalouden tarkastusta on kutsuttu aiempaa täsmällisemmin tuloksellisuustarkastukseksi<sup>3</sup>.

Vaikka omistusasuminen on yleisin asumismuoto Euroopassa, on asunto-osakeyhtiömalli hallintomuotona pitkälti suomalainen ilmiö. Muualla Euroopassa omistusasuntojen hallinnointi on yleensä järjestetty toisin. Venäjällä on tosin käytössä asunto-osakeyhtiötä vastaavia hallinnointimalleja, mutta sielläkin toimintaa ohjaava lainsäädäntö on vielä puutteellinen (Vihavainen 2009, 86 - 87). Suomalainen asunto-osakeyhtiömalli on myös maailmanlaajuisesti poikkeuksellinen. Yhdysvalloissa, Kana-

---

<sup>3</sup> <<http://www.vtv.fi/julkaisut/tuloksellisuustarkastuskertomukset>>

dassa ja monessa muussakin maassa, kuten esimerkiksi Hollannissa, on käytössä jossakin määrin tätä muistuttava omistusasumisen muoto, joka Yhdysvalloissa tunnetaan nimellä condominium, mutta jonka hallintomuoto poikkeaa kuitenkin selvästi suomalaisesta asunto-osakeyhtiöstä (Ruonavaara 2005, 214). Myös maallikkotilintarkastus on ollut kansainvälisesti poikkeuksellista ja siten käytännössä Suomeen keskittynyt ilmiö (KTM 2003, 87). Toiminnantarkastuksen kaltaista tarkastusinstituutiota, voidaan täten pitää poikkeuksellisena ja puhtaasti kotimaisena tutkimuskohteena.

Taloyhtiön tilintarkastus vaikuttaa olevan tutkimuskohteena varsin harvinainen Suomessa ja uusi toiminnantarkastusmalli ei ole vielä edes kunnolla ehtinyt nousta tutkimuskohteeksi. Lehtinen (2007) on tutkinut Pro gradu -tutkielmassaan hallinnon tarkastusta ja yhdenvertaisuusperiaatteen toteutumista asunto-osakeyhtiöissä tilintarkastuksen näkökulmasta. Ojala (2011) puolestaan tutki Pro gradu -tutkielmassaan isännöitsijän vaikutusta siihen, valitaanko pienessä asunto-osakeyhtiössä tilintarkastaja vai toiminnantarkastaja. Toiminnantarkastusta käsitteli myös Jakobsson (2011) artikkelissa, joka pohti toiminnantarkastuksen roolia maallikkotilintarkastuksen korvaajana asunto-osakeyhtiön, pienen osakeyhtiön ja tilintarkastusvelvollisuuden näkökulmasta. Aihealuetta koskevan aiemman tutkimuksen vähäisyys tekee sitä koskevasta tutkimuksesta ainakin osittain uutta ja tuntematonta luotaavaa, vaikka uuden tarkastusinstituution läheinen yhteys tilintarkastukseen mahdollistaa jossain määrin soveltuvan tilintarkastuksen tutkimuksen hyödyntämisen.

Tilintarkastuksen tutkimuksessa vaikuttaa tieteellisten julkaisujen perusteella olleen viimeaikoina vallalla kaksi päälinjaa, joista ensimmäinen on yrityksen, useimmiten pörssiyritysten, hallintoon ja muihin tutkittavaan asiaan liittyviin sidosryhmiin kuuluvien sekä tilintarkastukseen liittyvien tahojen välisen vuorovaikutuksen ja siihen liittyvien tapahtumien tai asioiden tutkiminen organisaatioteoreettiselta pohjalta. Toisena selvästi erottuvana ryhmänä voidaan pitää itse tilintarkastustehtävän suorittamiseen liittyvien asioiden ja menetelmien tutkiminen, jossa käytetään useasti erilaisia peliteoreettisia malleja sekä päätöksenteon tarkasteluun liittyviä metodeja.



Tilintarkastuksen tutkimus vaikuttaa pääosin olevan keskittynyt muutamien yleisimpien tilintarkastukseen liittyvien ongelmien ja toimintojen tutkimukseen, jossa usein hyödynnetään juuri kyseistä tutkimusongelmaa varten johdettua teoriaa, eikä ongelmaa yleensä yritetä lähestyä käyttämällä erityistä tilintarkastuksen omaa teoriaa. Syynä tähän voidaan ainakin osittain nähdä olevan se, että kokonaisvaltaista mallia tarkastusinstituutiota koskevaan tutkimukseen ei tilintarkastuksen tutkimuksen puolelta ole löydettävissä, mikä johtunee ainakin osittain yhtenäisen teoriapohjan puuttumisesta. Näiden seikkojen vuoksi tutkimukselle ei ole löydettävissä suoraan sovellettavaa pohjaa tilintarkastuksen tutkimuksen puolelta.

## **1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja keskeiset rajaukset**

Tutkimus toteutetaan kaksivaiheisesti. Ensimmäisen osan tavoitteena on asunto-osakeyhtiölain mukaisen ja maallikkotilintarkastukseen rinnastettavan toiminnantarkastusmallin sisällön analysointi ja alustavan käsityksen muodostaminen tästä sisällöstä. Toisena tavoitteena on toiminnantarkastuksen merkityksen määrittäminen taloyhtiön talouden ja hallinnon tarkastamisen kannalta, mikä vastaa samalla myös tutkielman nimessä olevaan kysymykseen. Tutkimuksen toisessa ja varsinaisessa empiirisessä osassa analysoidaan haastattelujen avulla saatua aineistoa. Tutkimuksen kokonaistavoitteena on tutkia asunto-osakeyhtiön toiminnantarkastuksen luonnetta, sen merkitystä ja hyödyllisyyttä erilaisten sidosryhmien näkökulmista. Edellä mainitun analyysin ja sidosryhmien näkökulmien avulla voidaan muodostaa kokonaiskäsitys toiminnantarkastuksen sisällöstä ja määrittää mallin merkitys riittävän laaja-alaisen materiaalin pohjalta.

Tutkimuksen lähtökohta on, että *lakisääteinen tilintarkastus on riittävällä tavalla säädely sekä olennaisilta osin oikein toimiva talouden ja hallinnon tarkastuksen instituutio, jota voidaan pitää mittapuuna muille tarkastusinstituutioille*. Vertailemalla toiminnantarkastusta tilintarkastukseen voidaan tällöin tehdä päätelmiä uuden mallin sisällöstä ja luonteesta. Aihetta lähestytään tärkeimpien asiaan liittyvien toimijoiden ja eturyhmien näkökulmista, jotka ovat: *tilintarkastajan, toiminnantarkastajan, isännöitsijän, hallituksen jäsenen sekä osakkeenomistajan näkökulmat*.

Tutkimuksen kohde on rajattu käsittämään ainoastaan *toiminnantarkastusmalli yksityisissä ja jo asuinkäyttöön otetuissa asunto-osakeyhtiöissä*. Taloyhtiön tilintarkastuslain mukainen tilintarkastus, joka ei ole muuttunut aiemmasta, sekä yhdistysten toiminnan tarkastus on jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Rajauksella on pyritty keskittymään taloyhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen nykyhetken tilanteen kannalta olennaiseen ja ajankohtaiseen aiheeseen. Toiminnantarkastuksen piirissä oleville taloyhtiöille ja yhdistyksille on molemmille tyypillistä toiminnan pienimuotoisuus ja maallikkovetoisuus, jotka ovat saattaneet kannustaa lainlaatifia mahdollistamaan maallikotarkastuksen tulevaisuudessakin. Muuten yhdistykset ja taloyhtiöt eroavat toisistaan huomattavasti. Yhdistykset ovat yleensä jonkin toiminnan ympärille perustettuja, jolloin keskeistä on itse toiminta (esimerkiksi urheilu) ja sen mahdollistaminen, eikä tällaisen toimintaan useinkaan liity huomattavia omaisuuseriä ja niiden arvon säilyttämistä. Tällöin maallikotarkastuksen tyypillisillä haitoilla ei todennäköisesti ole niin suurta merkitystä kuin taloyhtiöissä, joiden huomattavat omaisuuserät ja erityisesti niiden suuri merkitys omistajille tekevät niistä enemmän normaalin liikeyrityksen kaltaisia. Tämä taas merkitsee sitä, että taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastusta voidaan periaatteessa arvioida samantyyppisten kriteerien pohjalta kuin liikeyritysten. Tässä valossa taloyhtiöiden tarkastukseen keskittyminen ja yhdistysten jättäminen tutkimuksen ulkopuolelle on perusteltua.

### **1.3 Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen kulku**

Tutkimus on tyypiltään *kvalitatiivinen* ja tutkimusote on pääasiassa *kuvaileva*, vaikka *tulkintaa* jonkin verran tutkimuksessa voidaan nähdä esiintyvänkin. Tutkimus kohdistuu uuteen ja laajemmalti tutkimattomaan ilmiöön sekä orientoituu ajallisesti tulevaisuuteen. Tällöin tutkimuksessa voidaan nähdä olevan myös jossakin määrin *exploratiivisia* elementtejä. *Exploratiivinen tutkimus* on laaja-alaista, harkinnanvaraista, systemaattista ja järjestelmällistä toimintaa, jonka tarkoituksena on löytää yleistyksiä, jotka johtavat jonkin uuden osa-alueen kuvailemiseen ja ymmärtämiseen (Stebbins 2001, 3).

Tutkimuksen ensimmäisessä osassa, eli niin sanotussa teoriaosassa (luku 2), esitellään aluksi toiminnantarkastusmalli hyödyntäen asunto-osakeyhtiölakia, sen esitöitä ja lain

kommenttaaria sekä selvitetään mallin oleellinen sisältö. Tätä sisältöä verrataan tilintarkastuslain mukaiseen tilintarkastukseen hyödyntäen tilintarkastuslakia ja sen kommenttaaria toiminnantarkastuksen sijoittamiseksi talouden ja hallinnon tarkastamisen kontekstiin, minkä yhteydessä muodostetaan käsitys toiminnantarkastusmallin sisällöstä. Seuraavaksi esitellään tutkimuksen kohteeseen sovellettavaksi sopivat ja tutkimuksen kannalta oleelliset tilintarkastuksen teoriat, joiden avulla toiminnantarkastusmalli voidaan kuvata myös tilintarkastukseen soveltuvaa teoreettista viitekehystä hyödyntäen. Tutkimuksen *teoreettinen viitekehys* muodostetaan siis tilintarkastukseen sovellettavan viitekehyksen pohjalta sekä edellä mainittujen kuvailujen ja vertailujen yhdistelmänä.

Tutkimuksen toisessa, eli empiirisessä osassa, etsitään vastauksia tutkimuskysymyksiin haastattelututkimuksen avulla. Haastattelua aineistonkeruumenetelmänä voidaan pitää sopivana tämän aiheen tutkimuksessa monesta syystä. Toiminnantarkastus on uusi instituutio talouden ja hallinnon tarkastuksen alalla, minkä vuoksi aiheesta on tarjolla hyvin vähän kirjallista aineistoa ja yleensäkin saatavilla olevan tiedon määrä on varsin vähäinen, jolloin mahdollisuus tiedonhankinnan aktiiviseen muokkaamiseen on hyödyllistä. Tutkimuksessa pyritään sijoittamaan saatu tieto olemassa olevaan kontekstiin ja haastattelun käyttö on edullista tämän pyrkimyksen kannalta. Haastattelu on myös joustava aineistonkeruumenetelmä, jolloin se ei rajaa tarpeettomasti käytettäviä tutkimusmenetelmiä. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 34 - 35.)

Haastattelumenetelmänä käytetään teemahaastattelua, joka on tyypiltään puolistrukturoitu. *Teemahaastattelu* ei rakennu vakioiduista ja yksityiskohtaisista kysymyksistä, vaan siinä edetään näitä laajempien, mutta tutkimuskohteen kannalta oleellisten teemojen varassa. Haastateltavat antavat vastauksensa keskustelemalla ennalta valituista teema-alueista, joista keskustellaan varsin vapaamuotoisesti. Tällaisessa haastattelussa korostetaan tutkimuskohteen vaatimalla tavalla haastateltavien antamia merkityksiä ja tulkintoja. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 44 ja 47 - 48; Tuomi & Sarajärvi 2009, 75.)

Haastatteluaineistolle tehdään *laadullinen sisällönanalyysi*, jossa aineistoista ensin erotellaan oleellinen tieto, joka tämän jälkeen tyypitellään ja tulkitaan. Analyysillä luodaan lopulta tiivistetty ja selkeä kuvaus tutkittavasta ilmiöstä. *Analyysiyksikkönä* käytetään ajatuskokonaisuutta, joka ei ole pelkkä sana tai käsite, vaan edellisiä laajempi kokonaisuus, joka voi sisältää jopa useita lauseita. (Tuomi & Sarajärvi 2009, 92 - 94 ja 108 - 110.)

*Abduktiiviseen* päättelyyn ja tulkintaan perustuvan analyysin voidaan nähdä olevan lähimpänä *teoriaohjaavaa* tyyppiä, jossa avustavana viitekehyksenä toimii tilintarkastuksen teorioiden sekä toiminnantarkastusmallin sisällön kuvauksen yhdistelmä. *Teoriaohjaavalla* tarkoitetaan myös sitä, että analyysissä haastattelujen kautta saatua tietoa peilataan ainakin jossakin määrin teorioita vasten. Aikaisempi tieto ei kuitenkaan toimi teoriaa testaavasti. (Tuomi & Sarajärvi 2009, 96 - 97 ja 108.)

## 2 TUTKIMUKSEN TEOREETTINEN VIITEKEHYS

### 2.1 Toiminnantarkastusmallin keskeinen sisältö

Tilintarkastuslakia koskevan eduskunnan vastauksen (293/2006) lausuman 4 mukaan asunto-osakeyhtiölain uudistuksen yhteydessä tuli valmistella tilintarkastusta, tilintarkastajia ja mahdollista muunlaista tarkastusta koskevat säädökset asunto-osakeyhtiöiden erityistarpeet huomioiden. Hallituksen esityksen (24/2009, 2) mukaan yksi uuden asunto-osakeyhtiölain muutoksista oli maallikkotilintarkastuksen korvaaminen toiminnantarkastuksella. Esitettyjen tavoitteiden mukaan toiminnantarkastajaa, toiminnantarkastusta ja toiminnantarkastuskertomusta koskevien vaatimusten tuli vastata *maallikkotilintarkastuskäytännön* mukaisia vaatimuksia. Tällä tarkoitetaan KTTL:n mukaisia vaatimuksia alempitasoisia vaatimuksia, koska on todettu, että käytännössä maallikontilintarkastajien työn taso ei ole vastannut vanhan tilintarkastuslain mukaisia vaatimuksia. (HE 24/2009, 39.) TTL 57.3 §:ää muutettiin siten, että KTTL:a ei enää sovelleta maallikkotilintarkastukseen, jolloin maallikkotilintarkastus käytännössä korvattiin toiminnantarkastuksella (HE 24/2009, 171). Uusi asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009) tuli voimaan 1.7.2010 ja toiminnantarkastus on käytettävissä talouden ja hallinnon tarkastuksessa lain voimaantulon jälkeen alkavina tilikausina (AsOYLvpL 547/2009 1 § ja 11 §). Tutkielman valmistumisen aikaan (kesällä 2013) toiminnantarkastusta on taloyhtiöissä hyödynnetty kahden tilikauden talouden ja hallinnon tarkastuksessa.

Koska toiminnantarkastus eroaa määritelmällisesti tilintarkastuksesta, on sillä oltava oma normipohjansa. Hallituksen esityksessä (24/2009, 173) todetaan, että toiminnantarkastukseen sovelletaan tilintarkastuslakia vain siltä osin, kuin on erikseen säädetty. Ainoana tällaisena viittauksena on asunto-osakeyhtiölain 9:6.4:ssä (menettely aluehallintoviraston määrätessä toiminnantarkastajan) oleva viittaus lain tilintarkastusosion 9:5.2:ään, jossa taas on viittaus TTL 9 §:ään. Hallituksen esityksessä (24/2009, 173) todetaan myös, että eräät tilintarkastuslain säädökset saattavat sisältää sellaisia yleisiä periaatteita, jotka vaikuttavat toiminnantarkastukseen. Tällaisena periaatteena voidaan pitää hyvää tilintarkastustapaa. Lisäksi enteillään esimerkiksi kiinteistöalan suosituksiin, yhtiöiden käytäntöön, yhtiökokouksen päätöksiin, oikeuskäytäntöön sekä mahdollisesti

myös osittain hyvään tilintarkastustapaan perustuvan *hyvän toiminnantarkastustavan* muodostumiseen tulevaisuudessa. (HE 24/2009, 176; Sillanpää & Vahtera 2010, 176.) Mikäli tilintarkastaja toimii toiminnantarkastajana, häneen sovelletaan lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiölain säädöksiä, mutta sovellettaviksi voivat tulla myös tilintarkastuslain erillislakiin tai erillistoimeksiantoon perustuvaan toimeen sovellettavat säädökset (HE 24/2009, 277 ja 169; Oikeusministeriö 2010, 141<sup>4</sup>). Toiminnantarkastusmallin sääntelyssä oli tarkoitus huolehtia yhdenmukaistamisesta uuden asunto-osakeyhtiölain ja samaan aikaan valmisteilla olleiden yhdistyslakia koskevien muutosten eduskuntakäsittelyn yhteydessä ja tämä toteutettiin sisällyttämällä asunto-osakeyhtiölakia vastaavat toiminnantarkastussäädökset uudistettuun yhdistyslakiin (HE 24/2009, 46; YhdL 503/1989 38a § ).

### 2.1.1 Toiminnantarkastaja

Taloyhtiöissä, joissa lait ja yhtiöjärjestys eivät velvoita valitsemaan tilintarkastajaa, täytyy valita toiminnantarkastaja, ellei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty toisin (AsOYL 9:6.1). AsOYL 9:5.1:n mukaan tilintarkastajaa ei tarvitse valita, jos taloyhtiössä on alle 30 osakkeenomistajien hallinnassa olevaa huoneistoa (*pienet taloyhtiöt*), jos TTL 4-6 §:n mukaiset ehdot<sup>5</sup> eivät täyty, tai AsOYL 9:5.1 3 k:ssa määritellyt *määrävähemmistöt*<sup>6</sup> eivät sitä vaadi varsinaisessa tai asiaa käsittelevässä yhtiökokouksessa. Edellä määriteltyissä pienissä taloyhtiöissä voidaan kuitenkin luopua toiminnantarkastuksesta, mutta tämä vaatii asiaa koskevan määräyksen yhtiöjärjestykseen. Menettely on sama kuin vanhoilla yhtiöillä<sup>7</sup> niiden luopuessa uuden tilintarkastuslain myötä vapaaehtoiseksi

---

<sup>4</sup> Kattavan kokonaiskuvan saamiseksi ja lakitekstin tulkinnan esiin tuomiseksi tekstissä voidaan viitata lainkohdan tai muun lakia koskevan dokumentin lisäksi myös muihin lähteisiin, vaikka kyseisen lainkohdan sisältö toistuukin kyseisissä lähteissä.

<sup>5</sup> Tilintarkastaja voidaan jättää valitsematta, jos sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella on täytynyt enintään yksi seuraavista edellytyksistä:

- 1) taseen loppusumma ylittää 100 000 euroa
- 2) liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa; tai
- 3) palveluksessa on keskimäärin yli kolme henkilöä.

Mikäli kyseessä on konserni, vertaillaan emoyhtiön kohdalla näitä rajoja koko konsernin lukuihin.

<sup>6</sup> 1/10 kaikista tai 1/3 yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista

<sup>7</sup> Ennen uuden tilintarkastuslain voimaantuloa (1.7.2007) perustetut yhtiöt.

käyneestä tilintarkastuksesta ja se on tarkoitettu erityistilanteeseen, jossa kaikki osakkeenomistajat ovat edustettuina hallituksessa. Mikäli yhtiössä ei ole tilintarkastajaa tai toiminnantarkastuksesta on luovuttu, tulee toiminnantarkastaja kuitenkin aina valita, jos tilintarkastajan valinnassa käytettäviä vastaavat määrävähemmistöt vaativat sitä varsinaisessa tai asiaa käsittelevässä yhtiökokouksessa. (AsOYL 9:5.1 3 k ja 9:6.2; HE 24/2009, 168 - 170 ja 173 - 174; Sillanpää & Vahtera 2010, 177.) Määrävähemmistömahdollisuus on tarpeen vähemmistöosakkaiden tiedonsaannin turvaamiseksi kiistatilanteissa, mutta sitä ei toiminnantarkastuksen kohdalla katsottu tarpeelliseksi, silloin kuin taloyhtiössä on tilintarkastaja tai määrävähemmistö vaatii tilintarkastajan valitsemista (HE 24/2009, 173 - 174; Oikeusministeriö 2010, 140).

Mikäli taloyhtiön ei tarvitse lain mukaan valita tilintarkastajaa, mutta yhtiöjärjestyksessä on kuitenkin ennen uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantuloa (1.7.2010) asetettu tätä koskeva vaatimus, voidaan esimerkiksi kahden tilintarkastajan yhtiössä korvata toinen tai molemmat tilintarkastajat toiminnantarkastajalla ilman yhtiöjärjestyksen muuttamista, vaikka tarkastajien määrän muuttaminen vaatiikin yhtiöjärjestyksen muuttamisen (AsOYLvpL 11 §; Kuhanen, Kanerva, Furuholm & Kinnunen 2010, 606).

Jos yhtiössä on jo tilintarkastaja, voidaan toiminnantarkastaja valita tilintarkastajan rinnalle yhtiökokouksen päätöksellä, mikäli se saa taaksensa AsOYL 6:26:n mukaisesti yli puolet annetuista äänistä (AsOYL 9:6.3). Toiminnantarkastajan valitsemista tilintarkastajan rinnalle perustellaan sillä, että toiminnantarkastajana toimiva taloyhtiön osakas voi olla tilintarkastajaa paremmin tietoinen taloyhtiön toiminnan erityispiirteistä. Mikäli toiminnantarkastajaa ei valita lain tai yhtiöjärjestyksen mukaisesti, määrää aluehallintovirasto toiminnantarkastajan samoin kuin tilintarkastajan vastaavassa tilanteessa, eli aiemmin mainitulla tavalla TTL 9 §:n mukaan. Vaikka lain mukaan tilintarkastajaa ei tarvitsisikaan valita, sitä pidetään tarkoituksenmukaisena esimerkiksi suurten remontti-hankkeiden yhteydessä. (HE 24/2009, 169, ja 173 - 174.)

Toiminnantarkastajan valinnan suorittaa yhtiökokous ja valittavien toiminnantarkastajien lukumäärä voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä. Mikäli toiminnantarkastajia valitaan vain yksi, on tälle valittava myös sijainen, johon sovelletaan samoja vaatimuksia kuin toiminnantarkastajaankin. (AsOYL 9:6 - 7; HE 24/2009, 173.) Lain yksi lähtökohta on, että toiminnantarkastajaa valittaessa käytettävissä on yleensä ainoastaan taloyhtiön hallintoon kuulumattomia ja muiden osakkeenomistajien luottamusta nauttivia osakkeenomistajia, jotka eivät kuitenkaan täytä aikaisempia maallikkotilintarkastajalle asetettuja vaatimuksia (HE 24/2009, 169). Mikäli toiminnantarkastajia valitaan useampia, voidaan heistä jotkut, ei kuitenkaan kaikkia, valita muussa järjestyksessä (AsOYL 9:6.3).

Mikäli toiminnantarkastaja valitaan vanhoissa yhtiöissä maallikkotilintarkastajan sijaan, ei yhtiöjärjestyksestä tarvitse muuttaa tämän vuoksi. Toiminnantarkastajaa ei myös tarvitse ilmoittaa kaupparekisteriin, koska tarkastukseen ei liity sitä vaativaa sivullisen tiedontarvetta. (HE 24/2009, 169 - 170.) Toiminnantarkastajan toimikausi on sama kuin tilintarkastajalla, mikä on AsOYL 9:4:n mukaan valinnasta päättävien varsinaisten yhtiökokousten välinen aika, ellei yhtiöjärjestyksessä tai muuten ole määrätty toisin.

Laissa ei ole toiminnantarkastajan eroamista tai erottamista koskevia säädöksiä. Koska toiminnantarkastaja toimii osakkaiden intressissä, voidaan myös katsoa, että tässä kohdassa on mahdollista soveltaa TTL 10 §:ää sekä AsOYL 7:12 - 13:n mukaisia hallituksen jäseniä koskevia säädöksiä. Näiden perusteella toiminnantarkastaja voi erota ilmoittamalla asian hallitukselle, jolloin sijainen tulee hänen tilalleen. Toiminnantarkastajan voi erottaa tämän valinnut taho, joka on yleensä yhtiökokous ja jonka tulee samassa yhteydessä valita uusi toiminnantarkastaja. Erottaminen kesken toimikauden vaatii perustelun syyn, mikä ei voi olla tarkastukseen liittyvä näkemysero. (Sillanpää & Vahtera 2010, 178.)



Hallituksen esityksen (24/2009, 174) mukaan toiminnantarkastajalle asetetut yleiset kelpoisuusvaatimukset<sup>8</sup> ovat lähtökohtaisesti samat kuin TTL 3 §:n mukaiset tilintarkastajan yleiset kelpoisuusvaatimukset<sup>9</sup>, mutta tilintarkastuksesta poiketen toiminnantarkastajana ei voi toimia oikeushenkilö, mikä estää yhteisön toimimisen toiminnantarkastajana. Perusvaatimusten sisältö on sama, vaikka lakien sanamuoto on eriävä. Tilintarkastuslaissa kielletään vajaavaltaisen toiminta tilintarkastajana ja AsOYL:ssa taas alaikäisen ja sellaisen, jolle on asetettu edunvalvoja (AsOYL 9:8.1 1 k; TTL 3.1 §). Nämä määritelmät ovat sisällöltään samat, sillä holhoustoimilain (442/1999) 2 §:n mukaan vajaavaltainen on alaikäinen tai täysi-ikäinen vajaavaltaiseksi julistettu ja 3 §:n mukaan vajaavaltaisella on aina edunvalvoja. Toiminnantarkastajan yleiset kelpoisuusvaatimukset ovat yhdenmukaiset taloyhtiön hallituksen jäsenelle AsOYL 7:10.1:ssä asetettujen kanssa (Kuhanen ym. 2010, 608).

AsOYL 9:8.1 2 - 6 k:ssa esitetyt toiminnantarkastajan kelpoisuutta koskevat muut vaatimukset<sup>10</sup> vastaavat soveltuvin osin TTL 25 §:ssä tilintarkastajille asetettuja vaatimuksia esteellisyystilannetta koskien (HE 24/2009, 174). Käytetty terminologia eroaa tilintarkastuslaissa käytetystä, sillä AsOYL:ssa puhutaan kelpoisuudesta sekä riippumattomuudesta ja tilintarkastuslaissa näiden lisäksi myös esteellisyydestä. Käytännössä

---

<sup>8</sup> Toiminnantarkastajan yleisinä kelpoisuusvaatimuksina voidaan pitää AsOYL 9:8.1 1 k:n mukaista määritelmää, jossa toiminnantarkastaja ei saa olla oikeushenkilö, eikä alaikäinen tai se, jolle on määrätty edunvalvoja, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai joka on konkurssissa tai liiketoimintakiellossa.

<sup>9</sup> Tilintarkastajan yleisenä kelpoisuusvaatimuksena on tilintarkastuslain mukaan se, että tilintarkastaja ei saa olla vajaavaltainen, konkurssissa tai liiketoimintakiellossa, eikä tilintarkastajan toimintakelpoisuutta saa olla rajoitettu. Lisäksi vähintään yhden tilintarkastajan asuinpaikan tulee olla Euroopan talousalueella.

<sup>10</sup> Toiminnantarkastaja ei voi olla:

- 2) yhtiön hallituksen jäsen taikka isännöitsijä tai vastaavassa asemassa samaan konserniin kuuluvassa muussa yhteisössä oleva henkilö;
- 3) se, jonka tehtävänä on yhtiön kirjanpidon tai varojen hoito taikka varojen hoidon valvonta;
- 4) se, joka on palvelussuhteessa yhtiöön taikka 2 tai 3 kohdassa tarkoitettuun henkilöön;
- 5) se, jolla on rahalaina, vakuus tai muu vastaava etuus yhtiöltä tai sen johtoon kuuluvalla henkilöltä taikka joka on antanut mainitulle taholle tällaisen etuuden; taikka
- 6) se, joka on 2 tai 3 kohdassa tarkoitetun henkilön puoliso, veli, sisar taikka tällaiseen henkilöön suoraan ylenevässä tai alenevassa sukulaisuussuhteessa.

AsOYL 9:8.1 2 - 6 k:ssa tarkoitetaan kuitenkin esteellisyystilannetta (Kuhanen ym. 2010, 609).

Tarkastustehtävään liittyvänä kelpoisuusvaatimuksena ”*toiminnantarkastajalta edellytetään sellaista taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemusta ja kokemusta kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi*” (AsOYL 9:8.2). Määritelmä on sama kuin KTTL 10 §:n maallikkotilintarkastajaan sovellettu kelpoisuusvaatimus. Toiminnantarkastajalta edellytetään sellaista tietämystä, että hän pystyy lausumaan luotettavasti toiminnantarkastuskertomukseen kuuluvista asioista. Koska kelpoisuusvaatimus ei ole tarkkaan määritelty, voidaan tietyn henkilön valintaa pitää taloyhtiön kannanottona riittävästä kelpoisuudesta. Mikäli valitulla henkilöllä on tarkastustoimintaan liittyvää ammatillista osaamista, voi tästä seurata, että häneltä edellytetään parempaa osaamista kuin henkilöltä, jolla tällaista ammatillista osaamista ei ole. (HE 24/2009, 174 - 175.) Tästä johtuen myös TTL:n säädöksiä voidaan luvussa 2.1 mainitulla tavalla soveltaa, mikäli toiminnantarkastajana toimii tilintarkastaja (Kuhanen ym. 2010, 611). Myös taloyhtiön koko ja yleistilanne talouden kannalta vaikuttavat vaadittaviin ominaisuuksiin. Isoissa taloyhtiössä ja esimerkiksi laajojen korjaushankkeiden ja niihin liittyvien rahoitus- ja vakuusjärjestelyjen ollessa ajankohtaisia, voidaan valitulta toiminnantarkastajalta vaatia laajempaa tietämystä ja osaamista. (Kuhanen ym. 2010, 610.)

Hallituksen esityksen (24/2009, 175) mukaan ”*toiminnantarkastajan tulee olla vapaa lausumaan käsityksensä ulkopuolisista tekijöistä riippumatta*”. Riippumattomuusvelvoite on kelpoisuusvaatimuksia laajempi ja riippumattomuuden toteutumista arvioidaan tapauskohtaisesti. Arvioinnissa voidaan huomioda *sivullisen käsitys objektiivisuudesta ja puolueettomuudesta*. Vain tehtävän kannalta olennainen riippumattomuuden vaarantava seikka aiheuttaa sen, että toiminnantarkastusta ei voida suorittaa. Tällaisia seikkoja ovat esimerkiksi:

- Oma tai lähipiirin enemmistöomistus taloyhtiössä.
- Muu kuin yhtiön päivittäiseen toimintaan liittyvä liikesuhde taloyhtiöön.

- Tarkastettavana on oma toiminta.
- Toimiminen oikeudenkäynnissä taloyhtiön puolesta tai sitä vastaan.
- Läheinen suhde taloyhtiön johtoon kuuluvaan tai tarkastettavan asian kanssa työskennelleeseen henkilöön.
- Kirjanpito ja/tai tilinpäätös on tehty samassa isännöinti- tai tilitoimistossa, missä toiminnantarkastaja on töissä.

Tällaisissa tilanteissa toiminnantarkastajan on AsOYL 9:8.3:n mukaan kieltäydyttävä tai luovuttava tehtävästä. Tilintarkastusta vastaavalla tavalla osakkeenomistus ei ole este toiminnantarkastajana toimimiselle ja samoin taloyhtiölainaa ei pidetä esteellisyyden aiheuttavana rahalainana. Tämä mahdollistaa osakkaan toimimisen toiminnantarkastajana. (HE 24/2009, 174 - 175; Kuhanen ym. 2010, 609 ja 611 - 612.)

## **2.1.2 Toiminnantarkastuksen sisältö**

Hallituksen esityksessä (24/2009, 169) on määritetty toiminnantarkastuksen olevan *tilintarkastuksen tapaan laillisuustarkastusta* ja sitä luonnehditaan seuraavasti:

"Toiminnan tarkastus sisältää yhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksen yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla<sup>11</sup>. Hallinnon tarkastuksessa toiminnantarkastaja selvittää hallituksen jäsenten ja isännöitsijän toiminnan lainmukaisuutta asunto-osakeyhtiölain säännösten perusteella. Toiminnantarkastajan tehtävänä on siten ensisijassa arvioida yhtiön hallinnon järjestämistä, kirjanpidon ja tilinpäätöksen asianmukaisuutta, johdon saamien etuuksien ja lähipiiritoimien asianmukaisuutta sekä osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista."

Toiminnantarkastuksella tavoitellaan aiemman maallikkotilintarkastuskäytännön tasoista tarkastusta ja tarkastuksen kohde on yleispiirteisempi kuin tilintarkastuslain mukaisessa tilintarkastuksessa. Toiminnantarkastus suoritetaan osakkeenomistajan kannalta riittävällä tavalla ja tarkastus on lähtökohtaisesti tilikauden päättymisen jälkeen tehtä-

---

<sup>11</sup> AsOYL 9:9:n sisältö

vää. Taloyhtiön toiminnantarkastajan valinnan yhteydessä tarkastajan osaamiselle asetamat kriteerit vaikuttavat myös tarkastuksen suorittamiseen, sisältöön ja yksityiskohtaisuuteen. Tarkastajan osaamisen lisäksi tarkastukseen laajuuteen vaikuttaa taloyhtiön toiminnan luonne, jolloin esimerkiksi suuret rakennushankkeet vaikuttavat tarkastuksen laajuuteen. Koska toiminnantarkastajalta ei edellytetä ammattitilintarkastajalta vaadittavaa laskentatoimen osaamista eikä toiminnantarkastuksen normipohjaan kuulu tilintarkastusstandardit tai niitä vastaava normisto, on kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastus selvästi suppeampi kuin varsinaisessa tilintarkastuksessa. Tarkastus kohdistuu kirjanpidon ja tilinpäätöksen osalta lähtökohtaisesti seuraaviin kohteisiin:

- Kirjanpitoon merkittyjen tapahtumien kuuluminen yhtiölle ja niiden kirjaaminen kattavasti.
- Tuotot, kulut, varat, oma pääoma, velat ja annetut vakuudet ovat olennaisilta osin tilinpäätöksessä.
- Olennaisimpien erien jaksotus ja kohdennus.
- Tilinpäätöksen perustuminen kirjanpitoon.
- Toimintakertomuksen tietojen todenmukaisuus ja lainmukaisuus.

Toimintakertomuksen tarkastuksessa on tavoitteena selvittää, sisältääkö toimintakertomus lain edellyttämät tiedot ja ovatko nämä tiedot olennaisilta osin tarkastushavaintoja vastaavat. Hallinnon tarkastus kohdistuu lähtökohtaisesti seuraaviin kohteisiin:

- Hallinnon, kirjanpidon, varainhoidon, lakisääteisten tai sopimusperusteisten velvoitteiden hoidon, yhtiön tietojärjestelmien ja osakeluettelon pitämisen järjestäminen hyväksyttävästi.
- Johdon palkkioiden ja etuuksien perustuminen yhtiökokouksen hyväksyntään periaatteisiin.
- Yhtiön toimet ja sopimukset lähipiirin kanssa.
- Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen.

(HE 24/2009, 175 - 176.)

Taloyhtiöissä on perinteisesti laadittu laaja ja runsaasti vapaaehtoisia tietoja sisältävä toimintakertomus sen keskeisen informaatiotarkoituksen vuoksi, mutta näihin tietoihin ei toiminnantarkastajan tarvitse ottaa kantaa (Horsmanheimo & Steiner 2008, 444). Toiminnantarkastusta voidaan pitää varsin laajana tarkastuksen maallikkoluonne huomioon ottaen. Tarkastus on periaatteessa vuositarkastusta, mutta säännökset eivät estä tarkastustyön tekemistä myös tilikauden aikana. (Kuhanen ym. 2010, 614.)

### **2.1.3 Toiminnantarkastuskertomus**

Toiminnantarkastajan on annettava tarkastettavalta tilikaudelta päiväyksellä ja allekirjoituksella varustettu kertomus, jossa tarkastuksen kohteena oleva tilinpäätös on yksilöity. Toiminnantarkastaja antaa aina oman erillisen kertomuksen, vaikka taloyhtiössä olisi myös tilintarkastaja. Mikäli yhtiössä on useita toiminnantarkastajia, he voivat antaa yhteisen kertomuksen. Toiminnantarkastuskertomus on huomattavasti väljemmin säädelty kuin tilintarkastuskertomus ja siksi se tulee väärinkäsityksien välttämiseksi otsikoida selkeästi ja antaa erillään tilintarkastuskertomuksesta. Väljemmät vaatimukset on perusteltu maallikotarkastajan alemmilla kelpoisuusvaatimuksilla ja sillä, että ainoina hyödyntäjinä ovat osakkeenomistajat. (HE 24/2009, 177.)

Toiminnantarkastuskertomuksessa on annettava lausunto siitä, *sisältääkö tilinpäätös olennaisilta osin tiedot yhtiön tuloista, kuluista, varoista, omasta pääomasta, veloista ja yhtiön antamista vakuuksista ja siitä, sisältääkö toimintakertomus olennaisilta osin AsOYL 10:5 - 7:ssä vaaditut tiedot* (AsOYL 9:10.2). Nämä tiedot käsittävät taloyhtiön toimintakertomukseen kuuluvat tiedot, jotka voidaan jaotella taloyhtiön toimintaan liittyviin, rakenne- ja rahoitusjärjestelyihin liittyviin ja taloyhtiön tai sen tytäryhteisön hallussa oleviin omiin osakkeisiin liittyviin tietoihin (AsOYL 10: 5 - 7). Aiemmasta poiketen tarvittavat toimintakertomustiedot on määritelty ainoastaan asunto-osakeyhtiölaissa. Merkillepantavaa toiminnantarkastuskertomuksessa on se, että tilinpäätöksen liitetietoihin liittyvistä tiedoista, jotka voivat joissain erikoistapauksissa olla varsin laajojakin, ei tarvitse ottaa kantaa vakuuksia koskevia tietoja lukuun ottamatta. Tämän voidaan nähdä johtuva siitä, että KPA 2:11:n mukaan asunto-osakeyhtiöt voivat antaa lyhennetyt liite-

tiedot silloin, kuin KPL 3:9.2:ssä määritetyt rajat<sup>12</sup> eivät ylity, mikä myös toteutuu useimmiten (Korkeamäki 2008, 110). Lyhennetyissä liitetiedoissa ilmoitettavien tietojen minimivaatimuksena ovat *tiedot vakuuksista ja peruste tilinpäätöspäivän kurssista poikkeavan valuuttakurssin käyttämisestä ulkomaanrahan määraisten erien muuntamisessa* (KPA 2:11.2 ). Näistä jälkimmäistä tietoa voidaan pitää myös hyvin harvinaisena taloyhtiöiden kohdalla, jolloin sitä koskevan maininnan pois jättäminen säädöksistä on ymmärrettävää.

Mikäli toiminnantarkastaja ei työn rajoittamisen vuoksi voi antaa lausuntoa, on siitä ilmoitettava kertomuksessa. Ehdollinen lausunto joudutaan antamaan silloin, kun *puhdasta puoltavaa lausuntoa* ei voida kaikilta osin antaa, mutta havaittu puutteellisuus tai harhaanjohtavuus tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole niin suuri tai työn rajoittaminen niin merkittävää, että jouduttaisiin antamaan *kielteinen lausunto*. (HE 24/2009, 177.) Ehdollisen lausunnon antaminen tarkoittaa sitä, että lausunto annetaan vain tietyiltä osin tai, että lausunto annetaan tietyin ehdoin (Kuhanen ym. 2010, 617). Ehdolliseen tai kielteiseen lausuntoon johtaneet syyt on tuotava esiin tarpeellisessa laajuudessaan (Sillanpää & Vahtera 2010, 184).

Toiminnantarkastajan on *huomautettava* kertomuksessa, jos hallituksen jäsenet tai isännöitsijä ovat syylistyneet tekoon, josta voi seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan tai ovat rikkoneet asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä. Huomauttamisvelvoite on muodoltaan vastaava kuin TTL 15.4 §:ssä, mutta sen sisältämä vaatimus on määritelty lievemmäksi johtuen toiminnantarkastajalle asetetuista, tilintarkastajaa lievemmistä kelpoisuusvaatimuksista sekä tarkastuksen toteutuksen määrittelemättömydestä. (HE 24/2009, 177.) Toiminnantarkastajalla voidaan tulkita myös olevan mahdollisuus antaa hallitukselle lievämpi huomautus edellä mainittuja vähäpäättöisemmästä asiasta, jollaisesta ei tule huomauttaa itse kertomuksessa (Kuhanen ym. 2010, 617).

---

<sup>12</sup>Enintään yksi seuraavista saa ylittyä:

- 1) liikevaihto tai sitä vastaava tuotto 7 300 000 euroa;
- 2) taseen loppusumma 3 650 000 euroa;
- 3) palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä.

Toiminnantarkastuskertomuksessa on myös mahdollista antaa salassapitovelvollisuuden puitteissa sellaisia lisätietoja, joista ei ole haittaa yhtiölle. Tilintarkastuskertomuksen tapaan toiminnantarkastuskertomus on annettava yhtiön hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen yhtiökokousta, jossa tilinpäätös esitetään vahvistettavaksi. (HE 24/2009, 177.)

Kiinteistöliitto on laatinut toiminnantarkastuskertomukselle mallin<sup>13</sup> (liite 1), jonka voidaan havaita pohjautuvan suoraan, sekä sisällöltään että sanamuodoltaan, AsOYL:n säädöksiin. Mallissa ei ole käytetty pelkästään lain mukaisia minimi-ilmaisuja, vaan toimintakertomustietoja on eritelty, mikä parantaa kertomuksesta informatiivisuutta.

#### **2.1.4 Muut toiminnantarkastusmalliin liittyvät asiat**

Toiminnantarkastajalla on oikeus saada yhtiöltä palkkio työstään sekä aiheutuneet kulut korvatuiksi (AsOYL 9:11). Mikäli taloyhtiön muut tehtävät hoidetaan talkooperiaatteen la, on myös mahdollista päättää olla maksamatta palkkiota toiminnantarkastajalle (Kuhanen ym. 2010, 618). Lain 9:12.1:n mukaan yhtiön hallituksella ja isännöitsijällä on velvollisuus varata toiminnantarkastajalle tilaisuus suorittaa tarkastus tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa sekä velvollisuus avustaa toiminnantarkastajaa. Sama velvoite koskee myös tytäryhtiön toimielimiä emoyhtiön toiminnantarkastajaa kohtaan. Säädös vastaa TTL 18 §:ää. (Kuhanen ym. 2010, 619.)

Toiminnantarkastajalla on läsnäolo-oikeus ja puhevallan käyttöoikeus sellaisessa hallituksen kokouksessa ja yhtiökokouksessa, jossa käsitellään tarkastustyöhön liittyviä asioita, sekä läsnäolovelvollisuus kokouksissa, joissa se asioiden luonteen vuoksi on tarpeen (AsOYL 9:12.2). Lisäksi lain 9:12.3:n mukaisesti toiminnantarkastajan on yhtiökokouksen pyynnöstä annettava tarpeellisia lisätietoja yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista, mutta tämä on sallittua vain, jos tietojen antamisesta ei voi koitua olennaista

---

<sup>13</sup> <<http://www.kiinteistoliitto.fi/attachements/2011-08-31T12-29-5213206.doc>>

haittaa yhtiölle. Nämä toiminnantarkastajan läsnäoloa ja tiedonantoa koskevat säädökset vastaavat TTL 19 §:ää (HE 24/2009, 178).

*Salassapitovelvollisuusvelvoitteen* mukaan toiminnantarkastaja saa antaa osakkeenomistajan pyynnöstä yhtiökokoukselle kaikkia yhtiötä koskevia tietoja, jos toimenpiteestä ei aiheudu yhtiölle oleellista haittaa. Muutoin toiminnantarkastaja voi tuoda ilmi asioita, jotka on lain mukaan ilmoitettava, jotka viranomainen tai muu taho on lain mukaan oikeutettu saamaan tietoonsa, joiden ilmoittamisen yhtiö on hyväksynyt, jotka ovat jo tulleet yleiseen tietoon ja joiden ilmoittamisesta ei koidu haittaa yhtiölle. (AsOYL 9:12:4.) Säädökset vastaavat pääosin KTTL 25 §:ää ja ne ovat tarkoitettu edistämään osakkaiden tiedonsaantia silloin, kuin hallitus ja isännöitsijä perusteettomasti kieltäytyvät antamasta tietoja. Osakkeenomistajien ja asukkaiden henkilötiedot kuuluvat tietosuojalainsäädännön mukaisesti kiellon piiriin. (HE 24/2009, 178.) Toiminnantarkastajan tiedonantomahdollisuudet ovat rajoitetummat yhtiökokouksen ulkopuolella, koska tällöin tietojen kommentoiminen tai korjaaminen on vaikeampaa kuin yhtiökokouksessa. Toiminnantarkastajan tiedonanto-oikeus on osakkeenomistajien ja mahdollisten osakehuoneiston ostajien etuja ajatellen säädetty laajemmaksi kuin TTL 19 §:ssä määritelty tilintarkastajan tiedonanto-oikeus (Kuhanen ym. 2010, 620 - 621).

Vahingonkorvausvastuun perusteet ovat vastaavat kuin taloyhtiön johtohenkilöillä AsOYL 24:1.1 - 2:n mukaan ja kuin tilintarkastajilla TTL 51 §:n mukaan ja vastuu koskee ainoastaan toiminnantarkastajan tehtäviin kuuluvaa toimintaa (HE 24/2009, 277). Toiminnantarkastajan vastuu on kuitenkin lievempi kuin tilintarkastajalla (Sillanpää & Vahtera 2010, 253). AsOYL 24:5.1:n mukaan toiminnantarkastaja on velvollinen korvaamaan yhtiölle tehtävän hoidossa aiheutetun vahingon, jonka hän on aiheuttanut *tahallisesti tai huolimattomuudesta* ja yhtiön lisäksi myös osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle vahingon, jonka toiminnantarkastaja on tehtävien hoidossa aiheuttanut tahallaan tai huolimattomuudesta asunto-osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyksestä rikkomalla. Lisäksi lain 24:5.2:ssä säädetään *tuottamusolettamasta* siten, että vahinko katsotaan aiheutetuksi *huolimattomuudesta*, jos kyse on muunlaisesta kyseisen lain säädöksen rikkomisesta kuin pelkästään lain 1 luvun toiminnan keskeisten periaatteiden tai yhtiöjärjestyk-



sen määräyksen rikkomisesta. Huolimattomuuden arvioinnissa käytetään lähtökohtana ei-ammattilaiseen sovellettavaa huolellisuuden tasoa, mutta tarkastajan tarkastustehtävään liittyvän osaamisen taso otetaan kuitenkin huomioon vastuun arvioinnissa. Tilintarkastajan toimiessa toiminnantarkastajana ei sovelleta tilintarkastuslain säädöksiä vahingonkorvausvastuusta, mutta edellisen perusteella vahingonkorvausvastuuta voidaan pitää suurempana kuin maallikon kohdalla. Tulevaisuudessa mahdollisesti muodostuva hyvä toiminnantarkastustapa voi toimia huolellisuuden mittapuuna aikanaan. Tuottamusvastuuseen ei kuulu lähipiirin hyväksi tehtyä toimea koskevaa säädöstä ja tätä lukuun ottamatta se on sama kuin taloyhtiön johdolla. (HE 24/2009, 277.) Sillanpään ja Vahteran (2010, 246) mukaan tuottamusolettaman ulkopuolelle jätetyt lain 1 luvun yleisluontoiset periaatteet ovat laadultaan sellaisia, joiden sisällön kattava ymmärtäminen on ylivoimasta maallikoille, jolloin niiden mukaan ottamisen vuoksi vahingonkorvausvastuu muodostuisi liian ankaraksi.

## **2.1.5 Havainnot ja vertailu tilintarkastukseen**

### **2.1.5.1 Toiminnantarkastusmallin perusteet ja normipohja**

Esitetyistä periaatteista voidaan selvästi havaita lainsäätäjän pyrkimys maallikon suorittaman talouden ja hallinnon tarkastuksen jatkamiseen taloyhtiöissä. Tämä vaikuttaa hieman oudolta ratkaisulta ottaen huomioon tilintarkastuslain esitöissä esiin tuodut seikat, jotka johtivat maallikkotilintarkastuksen lakkauttamiseen. Maallikkotilintarkastajat eivät ole yleensä pystyneet suoriutumaan lakisääteisistä velvoitteistaan ja suurin epäkohta on siten liittynyt tarkastuksen luotettavuuteen. Tutkimukset ovat osoittaneet, että maallikon suorittama tarkastus jää usein kokonaan tekemättä tai on tehty niin puutteellisesti, ettei olennaisistakaan virheistä ja puutteista osata tai huomata raportoida. Tämän vuoksi muun muassa Keskuskauppakamari ja tilintarkastajien yhdistykset vaativat aikanaan kansainvälisesti poikkeuksellisen maallikkotilintarkastuksen lakkauttamista. Toisaalta esimerkiksi useat viranomaiset pitivät maallikkotarkastusta tyhjää parempana. (KTM 2003, 85 - 87.)

Tilintarkastusta säätelevä normisto muodostaa selkeän ja kattavan, EY direktiivistä, tilintarkastuslaista ja yhteisölaeista alkavan ja alan ammattilaisten järjestöjen lausuntoihin

ja ohjeisiin päättyvän *normihierarkian*, joka sisältää lakisääteisen velvoitteen noudattaa hyvää tilintarkastustapaa ja ammattieettisiä periaatteita. Hallituksen esityksestä (24/2009) on havaittavissa, että toiminnantarkastus tulee aluksi perustumaan ainoastaan asunto-osakeyhtiölain säädöksiin, joten sovellettava normisto on huomattavasti suppeampi kuin tilintarkastuksessa. Lakiehdotuksen viittaus mahdollisesti sovellettaviin tilintarkastuslain periaatteisiin vaikuttaa sisällöltään varsin epämääräiseltä.

Enteilty hyvän toiminnantarkastajataavan muodostuminen voi tarjota apua normiston suppeuteen tulevaisuudessa, mutta ilman laissa olevaa velvoitetta sen noudattamisesta ei tällaisen normiston vaikutus tunnu riittävältä. Lisäksi toiminnantarkastajilla ei ole ainkaan aluksi tilintarkastajien mallista ammattikunnan järjestöihin pohjautuvaa koneistoa, joka toimisi apuna hyvän toiminnantarkastustavan muodostamisessa. Hyvän tilintarkastustavan soveltaminen vaikuttaa tässä tapauksessa parhaalta ratkaisulta. Toiminnantarkastusmallista puuttuvat myös valvonta ja laaduntarkastus sekä niihin liittyvät institutiot, jollaisia tilintarkastuksen puolella ovat Valtion tilintarkastuslautakunta, Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunta sekä kauppakamarien tilintarkastusvaliokunnat (TTL 39 - 46 §).

#### **2.1.5.2 Toiminnantarkastaja ja toiminnantarkastus**

Toiminnantarkastusvelvoite on asetettu laajaksi ja toiminnantarkastuksesta näytetään halutun muodostaa talouden ja hallinnon tarkastuksen perustaso, koska toiminnantarkastus halutaan säätää lähtökohtaisesti pakolliseksi kaikille niille taloyhtiöille, joilla ei ole tilintarkastajaa. Tällaisen järjestelmän voidaan arvioida pitävän suurimman osan taloyhtiöistä talouden ja hallinnon tarkastuksen piirissä, mikä on positiivista. Maallikkotilintarkastuksen lakkauttaminen olisi muuten jättänyt tarkastuksen ulkopuolelle ne tilintarkastusvelvollisuuden ulkopuolelle jääneet yhtiöt, jotka eivät halua valita auktorisoitua tilintarkastajaa. Toiminnantarkastajan valintamenettely on hyvin pitkälle vastaava kuin AsOYL 9:2.2:ssä määritetty tilintarkastajan valintamenettely ja ainoa eroavaisuus on tilintarkastajan rinnalle valittavaan toiminnantarkastajaan sovellettava säädös.

Tarkastustehtävään liittyvä tiedollinen ja taidollinen kelpoisuusvaatimus on sama kuin KTTL 10 §:ssä maallikotilintarkastajalle säädetty. Tämän vuoksi maininta tätä tasoa alemmasta todellisesta tieto- ja taitotasosta vaikuttaa ristiriitaiselta ja tämän täytyy merkitä myös kyseisen lakitekstin tulkinnan muuttamista. Ilmoitettu tavoite säädöksen sisälön ja käytännön tilanteen yhteensovittamisesta on järkevä, mutta tämän voisi olettaa aiheuttavan myös säädöksen tekstin muuttamisen tarkemmaksi. Kyseisen kelpoisuusvaatimuksen epämääräisyyden lisäksi riittävän kelpoisuuden määrittäminen jää myös epämääräiseksi. Se on käytännössä jätetty valitsevan tahon (yhtiökokous) yhtiön ja sen tilanteen ominaisuudet huomioivan harkinnan varaan. Saman taloyhtiön tarkastajana voi ehdotetun lain mukaisesti toimia hyväksytysti hyvin erilaisella tiedollisella ja taidollisella pätevyydellä varustettuja henkilöitä.

Kelpoisuuden määrittämisen jättäminen pelkästään yhtiökokoukselle vaikuttaa kyseenalaiselta. Vaikka toiminnantarkastajan toimeksiantajana on juuri osakkeenomistajia edustava yhtiökokous ja siten voisi tuntua perustellulta jättää arviointi sille, ei voida olettaa maallikoiden, jotka useimmiten eivät tunne talous- ja lakiasioita, kykenevän arvioimaan riittävän hyvin kyseisiä asioita koskevan osaamisen tasoa (Horsmanheimo & Steiner 2008, 433). Tilintarkastus yksityiskohtaisesti säädösin määritettyine tutkintoi-  
neen poikkeaa tältä osin melkoisesti toiminnantarkastuksesta. Horsmanheimon, Kaisanlahden & Steinerin (2007, 148) mukaan merkittävyytensä vuoksi uuteen tilintarkastuslakiin otettu velvollisuus työn laadusta huolehtimiseen ja laaduntarkastukseen osallistumiseen puuttuu myös kokonaan toiminnantarkastuksesta.

Riippumattomuus on yksi tilintarkastuksen kulmakivistä ja sen tärkein perustelu liittyy informaation luotettavuuden vahvistamiseen, koska tämä tilintarkastuksen tarkoitus voi toteutua vain, mikäli tarkastaja on riippumaton. Periaatteessa mikä tahansa asia voi aiheuttaa riippumattomuuden vaarantavan riippuvuussuhteen. (Horsmanheimo ym. 2007, 149.) Osakastarkastajan valitsemisen perusteluina käytetty talossa asuvan osakkaan ulkopuolista tarkastajaa parempi tietämys talon asioista vaikuttaa järkevältä, ja on myös pidettävä todennäköisenä sitä, ettei toiminnantarkastajaa ole välttämättä helppoa löytää osakaspiirin ulkopuolelta. Tämän voidaan kuitenkin nähdä olevan ongelmallista riippu-

mattomuuden kannalta ainakin silloin, kun kyseessä on hyvin pieni taloyhtiö, eikä tällainen ole siten toivottavaa tarkastuksen tarkoitusta silmällä pitäen. Sama ongelma koskee vastaavassa tilanteessa myös tilintarkastusta. AsOYL 9:8.3:n riippumattomuussäädös on yksinkertaisempi kuin tilintarkastuslaissa, sillä siitä puuttuvat TTL 24 §:n säädöksiä vastaavat säädökset riippumattomuutta turvaavista toimenpiteistä.

Tarkastuksen laajuudelle on hallituksen esityksessä (24/2009, 176) asetettu lähtökohtainen perustaso, mikä on positiivista. Lähtökohtaisessa määrittelyssä toiminnantarkastuksen kohteet ovat samat kuin TTL 11.1 §:n mukaiset tilintarkastuksen kohteet. Kyseinen tarkastuskohteiden ja tarkastuksen määrittely vaikuttaa yritykseltä ilmaista näiden kohteiden laillisuustarkastus siten, että termiä laillisuustarkastus ei käytetä. Toimintakertomuksen ja hallinnon tarkastuksen laajuuden voidaan havaita olevan periaatteessa vastaava kuin tilintarkastuksessa, mutta kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden taas tilintarkastusta suppeampi. Määritetyn kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastuksen voidaan nähdä kykenevän tuomaan esiin sen, antaako tilinpäätös oikeat ja riittävät tiedot tilikauden tuloksesta ja taloudellisesta asemasta, mutta vain tilikauden kirjanpitoaineiston pohjalta ja jaksotus huomioiden. Esitetty tarkastus ei kuitenkaan näytä kykenevän selvittämään useimpien KPL 3:3:n mukaisten *yleisten tilinpäätösperiaatteiden* noudattamista. Kyseiset tilinpäätösperiaatteet ovat: oletus toiminnan jatkuvuudesta, johdonmukaisuus laatimisperiaatteiden ja -menetelmien soveltamisessa, varovaisuuden periaate sekä tasejatkuvuus.

Hallinnon tarkastusta voidaan pitää toiminnantarkastajalta vaadittava osaamisen taso huomioiden melko laajana ja sen voidaan nähdä olevan selvästi laajempi kokonaisuus verrattuna pienten yritysten hallinnon tarkastukseen tilintarkastuksen yhteydessä. Silanpään & Vahteran (2010, 183) mukaan taloyhtiön hallinnon tarkastukseen kuuluu esimerkiksi kiinteistöhuoltoon, kunnossapitotarpeeseen, vastikekantoon, sopimuksiin ja asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteeseen liittyviä tarkastustehtäviä, jollaisia ei liikeyrityksen tilintarkastuksessa ole.

Kokonaisuutena voidaan arvioida, että kirjanpidon ja tilinpäätöksen tarkastuksen puutteista johtuen tarkastus ei perustasoisena täytä asetettua tavoitetta, eli tee toiminnantarkastuksesta tilintarkastustyyppistä laillisuustarkastusta. Toiminnantarkastuksen suorittaminen esitetyllä tasolla vaatii ainakin kohtalaista asunto-osakeyhtiölain ja kirjanpitolain tuntemusta, joka kuitenkin puuttuu toiminnantarkastajan osaamisvaatimuksista. Toiminnantarkastajalle asetettujen väljien osaamisvaatimusten voidaan arvioida vaikeuttavan entisestään asetetun laillisuustarkastustavoitteen saavuttamista.

Asunto-osakeyhtiölaissa tarkastuksen laajuus on määritelty epämääräisesti ja tulkinnanvaraisesti kuten toiminnantarkastajan kelpoisuusvaatimuskin, mikä vaikuttaa oudolta. Vaikka edellä esitettyä tarkastuksen lähtökohtaista määrittelyä voidaan pitää lakitekstiä tarkentavana, ei tämä poista määrittelyn tulkinnanvaraisuuden aiheuttamaa ongelmaa. Hallituksen esitys (24/2009) ei sisällä nimenomaista mainintaa tarkastuksen laajuuden määrittämisestä tai määrittäjästä, mutta yhtiökokouksen tekemää tarkastajan valintapäätöstä pidetään myös jonkinasteisena päätöksenä tarvittavasta tarkastuksen laajuudesta (HE 24/2009, 176). Tällöin tarkastajan pätevyyden lisäksi tarkastuksen laajuus ja siten myös laatu voivat määräytyä paljolti maallikkojen tekemän tulkinnan perusteella, minkä voidaan nähdä olevan ongelma tarkastuksen luotettavuuden kannalta. Tällaisessa tilanteessa taloyhtiön ulkopuolisten tahojen on mahdotonta arvioida tarkastuksen laatuun eniten vaikuttavia seikkoja. Lisäksi tarkastustyön tulokset eivät tällöin voine olla kovinkaan vertailukelpoisia toisten toiminnantarkastajien suorittamien tarkastusten tai toisissa yhtiöissä suoritettujen toiminnantarkastusten tulosten kanssa.

Korkeamäen (2008, 9) mukaan tilintarkastajan työnä on ensisijaisesti valvoa yrityksen omistajien etua, mutta tarkastajan työtä pystyvät hyödyntämään myös monet muutkin sidosryhmät. Toiminnantarkastus taas on tarkoitettu ainoastaan osakkeenomistajia varten. Tämä on tuotu eri tavoin esiin hallituksen esityksessä (24/2009, 169, 175 ja 177) ja tarkastuksen erityispiirteiden vuoksi muiden sidosryhmien lienee myös vaikea hyödyntää tarkastustyön tuloksia. Tällaisina merkittävinä asunto-osakeyhtiön sidosryhminä voidaan pitää asunnon ostoa harkitsevia, eli mahdollisia tulevia osakkeenomistajia, viiranomaisia sekä yhtiölle rahaa lainaavia tahoja.

### **2.1.5.3 Toiminnantarkastajan raportointi ja muut toiminnantarkastukseen liittyvät asiat**

Asunto-osakeyhtiölaki ei sisällä ollenkaan toiminnantarkastuskertomuksen muotoa koskevia määräyksiä. Ero tilintarkastuskertomukseen on selvä, koska sen sisältö ja muoto on varsin tarkkaan määriteltä. Sisällöstä on säädetty TTL 15 §:ssä ja tämän lisäksi sisältöön ja muotoon vaikuttaa hyvä tilintarkastustapa ja erityisesti tilintarkastusstandardit<sup>14</sup> (Horsmanheimo ym. 2007, 94). Tilintarkastuskertomus muotoillaan yleensä KHT-yhdistyksen edellisten pohjalta laatiman mallin mukaisesti (Tilintarkastajan raportointi 2012, 78 - 79). Tilintarkastuskertomuksessa oleva maininta toimintakertomuksesta tarkoittaa yleensä asunto-osakeyhtiölain mukaista toimintakertomusta, minkä vuoksi jotkut tilintarkastajat lisäävät asiaa koskevan maininnan tilintarkastuskertomukseen.

Toiminnantarkastuskertomuksessa tarkastuskohteen identifiointi on vastaava kuin TTL 15.1 §:ssä. Asunto-osakeyhtiölaissa ei veloiteta lausumaan toiminnantarkastuskertomuksessa nimenomaisesti siitä, antavatko tilinpäätös ja toimintakertomus noudatetun tilinpäätösnormiston mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta, mikä on toinen TTL 15.2 §:n perusvaatimuksista ja vastaa myös KPL 3:2:n säädöstä. Tämä vaikuttaa myös toiminnantarkastajan kelpoisuusvaatimusten valossa mahdolltomalta. AsOYL 9:10.2 1 k:ssa mainittujen erien sisällyttämisestä tilinpäätökseen voidaan nähdä olevan perusperiaatteeltaan samankaltainen kuin taloyhtiön tilintarkastuksessa vaadittu kirjanpitolain ja -asetuksen mukaiset oikeat ja riittävät tiedot. Erien sisällyttäminen ei kuitenkaan tee tilinpäätöksestä automaattisesti normien mukaista. Hallituksen esityksen (24/2009, 176) mukaisen tarkastuskohdeluettelon avulla voidaan muodostaa käsitys lausunnon kattavuudesta, mutta tämänkin luettelon avulla tulkittuna suurin osa KPL 3 luvun tilinpäätösperiaatteista jää huomioimatta.

Toimintakertomuksesta annettavasta lausunnosta puuttuu tilintarkastuskertomuksen TTL 15.2 § 2 k:n mukainen lausunto siitä, ovatko tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen

---

<sup>14</sup> KHT-yhdistyksen *Tilintarkastusalan standardit ja suositukset*

tiedot ristiriidattomia. Toiminnantarkastuskertomuksen voidaan havaita olevan sisällöltään selvästi suppeampi verrattuna tilintarkastuskertomukseen ja säädökset saattavat myös mahdollistaa puoltavan lausunnon antamisen normien vastaiselle tilinpäätökselle. Lisäksi lausunnot vaikuttavat puutteellisilta, koska luvussa 2.1.2 esitetyn tarkastuksen kohteiden kuvauksen perusteella tarkastuksen tuloksesta näyttää olevan mahdollista lausua kattavammin. Koska toiminnantarkastuskertomuksen muodolle ei ole asetettu vaatimuksia, voi sen hyödyntäminen olla ongelmallista. Muoto voi periaatteessa olla yhtiö- ja/tai tarkastajakohtainen, jolloin omistaja-asukkaan taloyhtiöstä toiseen muuton tai tarkastajan vaihtumisen myötä voi eteen tulla selvästi erimuotoiseen kertomukseen perehtyminen. Kiinteistöliiton laatiman mallin laaja käyttöönotto onkin toivottavaa, koska se ratkaisee tämän ongelman. Toiminnantarkastuskertomuksen pitäminen selkeästi erillään samanaikaisesta tilintarkastuskertomuksesta on järkevää tarkastusten erilaisen luonteen vuoksi.

Lausuntoja koskeva luokittelu on lähes identtinen tilintarkastuksen kanssa. Tilintarkastuksen *vakimuotoista* lausuntoa vastaa puhdas puoltava lausunto. Termiä *lausunnon mukauttaminen* ei mainita hallituksen esityksessä (24/2009), mutta mainittujen määritelmien *ehdollinen lausunto*, *lausunnon antamatta jättäminen* ja *kielteinen lausunto* sisällön voidaan ymmärtää vastaavan tilintarkastusstandardien<sup>15</sup> määritelmiä. (Horsmanheimo ym. 2007, 98 - 100 ja 106.) Termit on kuitenkin esitetty epämääräisesti hallituksen esityksessä (24/2009, 177). Lisätietoja koskeva säädös vastaa KTTL 19.3 §:n säädöstä. Tilintarkastuslaissa tarpeellisten lisätietojen antaminen on tehty tilinpäätösdirektiivien<sup>16</sup> velvoittamana pakolliseksi (Horsmanheimo ym. 2007, 110 - 111). Huomauttamisvelvoitteen lieventäminen tuntuu järkevältä toiminnantarkastajalta vaadittavan, tilintarkastajaa alemman osaamistason vuoksi, mutta toisaalta velvoitteen lieventämistä voidaan pitää laillisuustarkastustarkoituksen periaatteen vastaisena. Mikäli velvoite rajataan käsittämään vain selväpiirteisimmät asunto-osakeyhtiölain ja sitä kautta myös kir-

---

<sup>15</sup> KHT-yhdistyksen *Tilintarkastusalan standardit ja suositukset*

<sup>16</sup> Tilinpäätösdirektiivin 51 a.1.d artikla ja konsernitilinpäätösdirektiivin 37.2.d artikla

janpitolain<sup>17</sup> rikkomiset, tulee sen täyttäminen silti vaatimaan ainakin kohtuulliset tiedot näistä laeista.

Laissa ei ole säädöksiä muusta raportoinnista toiminnantarkastuskertomuksen lisäksi ja täten toiminnantarkastajan raportointivelvollisuus on selvästi suppeampi kuin tilintarkastajalla. Tämä ei tietenkään estä toiminnantarkastajaa, tilintarkastajan tapaan, raportimaan vapaamuotoisesti taloyhtiön johdolle tekemistään havainnoista. Hallituksen esitys ei selvennä toiminnantarkastuskertomuksen ja tilinpäätöksen suhdetta muutoin, kuin kertomuksen antamisen ajankohdan osalta. TTL 14 §:n mukaan suoritetusta tilintarkastuksesta on tehtävä tilinpäätösmerkintä, jolla todennetaan, että tarkastuksen kohteena on ollut merkinnällä varustettu tilinpäätös, tarkastus on suoritettu ja kertomus on annettu (Horsmanheimo ym. 2007, 93). Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole säädöstä vastaavasta raportista, joten toiminnantarkastuksen suorittaminen ja kertomuksen antaminen ei ole todennettavissa tilinpäätöksestä. Tämän voidaan nähdä heikentävän tilinpäätöksen luotettavuutta silloin, kun toiminnantarkastaja on yhtiön ainoa talouden ja hallinnon tarkastaja. Osa toiminnantarkastajista on kuitenkin omaksunut tavan allekirjoittaa tilintarkastus-tyylinen tilinpäätösmerkintä. Tämän voidaan nähdä olevan aiheellista edellä mainitussa tapauksessa, mutta mikäli taloyhtiössä on myös tilintarkastaja, voi tällöin tilinpäätökseen tuleva tuplamerkintä aiheuttaa sekaannuksia.

Tilintarkastajan raportoinnin monitasoisuus puuttuu toiminnantarkastuksesta. TTL 16 §:n mukaiselle, varsinaista kertomusta alempitasoiselle, ei-julkiselle ja yhtiön johdolle osoitetulle raportille, tilintarkastuspöytäkirjalle, ei ole vastinetta toiminnantarkastuksessa. Toiminnantarkastajan raportoinnin suppeus helpottanee tarkastajan työtä, mutta samalla vaikeuttaa raportoinnin hyödyntämistä. Raportoinnin yksitasoisuus saattaa aiheuttaa sen, että vähäisemmistä virheistä ja puutteista ei raportoida ollenkaan ja mahdollisesti myös sen, että joissakin tapauksissa kaikista virheistä ja puutteista raportoidaan toiminnantarkastuskertomuksessa, mikä voi tehdä siitä epäselvän. Ongelmat voivat olla merkittäviä, kun otetaan huomioon tavallista suurempi tilinpäätökseen ja hallintoon liit-

---

<sup>17</sup> AsOYL 7:2.1:n mukaan hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja 7:17.1:n mukaan isännöitsijä vastaa kirjanpidon lainmukaisuudesta.



tyvien virheiden mahdollisuus maallikoiden johtamissa taloyhtiöissä. Tämän vuoksi vapaaehtoisen alempitasoisen raportin käyttämistä voidaan pitää suositeltavana.

Toiminnantarkastajan palkkion määräytyminen vastaa TTL 17 §:n mukaista tilintarkastajan palkkion määräytymistä sen riippumattomuussäädöstä lukuun ottamatta (Horsmanheimo ym. 2007, 117 ja 119 - 120). Salassapitosäädös on suppeampi ja kuin TTL 26 §:n mukainen säädös. Tätä on perusteltu sillä, että taloyhtiön toimintaan tyypillisesti liittyy vähän kolmansien tahojen intressipiiriin kuuluvaa tietoa (HE 24/2009, 178). Tilintarkastuksessa suojattavia tahoja ovat yhtiön lisäksi myös toimeksiantajat (omistajat) ja kolmannet tahot ja lisäksi säädöksiin on täsmennetty mahdollisuutta antaa tietoja suostumukseen pohjautuen sekä yleiseen tietoon tulleen tiedon antamista. (Horsmanheimo ym. 2007, 191, 198 ja 212 - 213). Vaikka taloyhtiön toiminnantarkastukseen liittyvän tiedon salaamiseen liittyviä intressitahoja on vähemmän kuin liikeyritysten tilintarkastuksessa, liittyy taloyhtiön toimintaan salassapitoon vaikuttavia erityispiirteitä, kuten esimerkiksi pienen yrityksen tietoihin verrattuna huomattava määrä henkilötietoja. Kuhasen ym. (2010, 621) mukaan osakkaiden ja mahdollisten tulevien osakkaiden tiedonsaannin kannalta on katsottu tarpeelliseksi, että toiminnantarkastajalla on oikeus tarvittaessa antaa tietoja kertomuksen lisäksi ja yhtiökokouksen ulkopuolella.

Toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuun perusteet vastaavat TTL 51 §:n säädöksiä, vaikka asunto-osakeyhtiölain säädöksiin sanamuodossa on joitakin eroavaisuuksia. OYL 22:1.3 mukaisen tuottamusolehtaman, joka on sama kuin AsOYL:ssa, katsotaan koskevan myös TTL 51.1 §:n toisen virkkeen mukaista tilintarkastajan vastuuta (Horsmanheimo ym. 2007, 356). Toiminnantarkastajan tilintarkastajaa alhaisempi osaamista so huomiodaan huolimattomuuden arvioinnin yhteydessä, kun taas tilintarkastajan kohdalla arvioinnin perusteena on Horsmanheimon ym. (2007, 357) mukaan hyvä tilintarkastustapa. Tästä huolimatta toiminnantarkastajan vahingonkorvausvastuu vaikuttaa olevan melko laaja ottaen huomioon toiminnantarkastajaa ja -tarkastusta koskevat vaatimukset ja etenkin, kun näitä verrataan tilintarkastuksen vastaaviin. Mikäli toiminnantarkastaja ei kykene osoittamaan huolellisuuttaan, vahingonkorvausvastuun voidaan

nähdä olevan tuottamusolettaman vuoksi jopa ankarampi kuin tilintarkastajalla, mitä voidaan pitää erikoisena (Kuhanen, ym. 2010, 983).

Horsmanheimon ym. (2007, 338) mukaan TTL 51 §:ssä säädetään vahingonkorvausvastuusta tilintarkastajan julkistaman informaation hyödyntäjille, joihin kuuluvat omistajien lisäksi muun muassa tavarantoimittajat sekä luotonantajat, joihin viitataan termillä *muut henkilöt*. Sama termi löytyy myös asunto-osakeyhtiölaista, mikä vaikuttaa ristiriitaiselta, koska toiminnantarkastajan tuottaman informaation ainoina hyödyntäjänä ovat taloyhtiön osakkeenomistajat. Täten jää epäselväksi, keihin tällä termillä laissa viitataan.

## 2.2 Tilintarkastuksen teorioita

Tutkimuksen teoreettisena pohjana käytetään soveltuvien osien tilintarkastuksen teorioita näiden tarkastusinstituutioiden läheisen sukulaissuhteen vuoksi ja koska toiminnantarkastukselle ei ole olemassa omia teorioita. Tilintarkastuksen tutkimuksen voidaan usein nähdä sivuuttaneen tieteellisen perustarkastelun ja keskittyneen enemmän tilintarkastuksen käytäntöön teoriaa soveltaen ja uuden teorian luomisen unohtaen (Vuorinen 1995, 108). Vaikka yhtenäisen kirjanpidon teorian kehittämiseen on ajan kuluessa panostettu huomattavasti, on tilintarkastuksen teorioiden kehittämiseksi vastaavana aikana panostettu vain vähän (Porter, Simon & Hatherly 2003, 42). Tilintarkastuksen tutkimuksessa ei siten voida nähdä olevan minkäänlaista pääteoriaa tai yhtenäistä teoriapohjaa. Tarvittaessa joudutaan muodostamaan teoreettinen viitekehys usean erilaisen teorian pohjalta. Vuorisen (1995, 104) mukaan tilintarkastuksen teorat voidaan jakaa *agentti-, informaatio-, vakuutus- ja motivaatioteorioihin*. Tämä jaottelu on lähtökohtana myös tässä tutkimuksessa.

Pöntinen (2007, 16 - 18) on tutkielmassaan esitellyt edellä mainittuja teorioita hyödyn-tävän mallin tilintarkastusta koskevan tutkimuksensa teoreettiseksi viitekehyykseksi, jossa keskeisenä teoriana on sidosryhmäteoria. Tässä tutkimuksessa ei pyritä luomaan toiminnantarkastukselle sellaista teoreettista viitekehystä, jossa valituista teorioista muo-

dostetaan hierarkkinen, tai vastaavalla tavalla järjestetty malli. Kappaleessa 2.1 on tuotu esiin toiminnantarkastusmallin keskeinen sisältö ja samalla sen yhtäläisyydet ja eroavaisuudet verrattuna tilintarkastukseen. Kappaleen 2.1 kuvaus toimii tämän tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen ensimmäisenä osana, joka keskittyy toiminnantarkastusmallin keskeiseen sisältöön. Vaikka sisällön kuvausta voidaan jo itsestään pitää eräänlaisena toiminnantarkastusmallin teoreettisena pohjana, jäisi tällainen teoreettinen viitekehys kuitenkin puolittaiseksi. Tilintarkastuksen teorioita hyödyntämällä toiminnantarkastusmalli voidaan linkittää toimivaksi havaitun talouden ja hallinnon tarkastusmallin teoreettiseen viitekehykseen. Lisäksi saadaan tietynlainen varmistus kuvaukselle, sillä samaan loppupäätelmään tulisi pystyä pääsemään molempia teitä silloin, kun teoreettisena pohjana käytetty malli on totuudenmukainen. Samalla voidaan myös havaita näiden talouden ja hallinnon tarkastusmuotojen tärkeimmät yhtäläisyydet ja eroavaisuudet myös puhtaasti teoreettiselta puolelta, minkä avulla voidaan saada esiin myös uusia näkökulmia.

### 2.2.1 Agenttiteoria

*Agenttiteoriaa* pidetään yhtenä tärkeimmistä tilintarkastuksen tarvetta selittävistä teorioista (Hayes, Schilder, Dassen & Wallage 1999, 35). Se kuuluu peliteorioihin, jotka tutkivat päämiehen ja agentin välisiä sopimussuhteita. Tällaiset sopimukset motivoivat tietyn tahon puolesta toimimaan palkatun ja rationaalisesti käyttäytyvän *agentin* (esimerkiksi yrityksen johtohenkilö) toimimaan *päämiehen* (esimerkiksi lainanantaja, työntekijä ja tässä tapauksessa erityisesti osakkeenomistaja) etujen mukaisesti eturistiriitatilanteissa. Motivointi on yleensä taloudellista (palkkio) ja sopimusoikeudellista, mutta myös lakeihin perustuvaa (rikoksen rangaistavuus). (Hayes ym. 1999, 37; Jensen & Meckling 1976; Scott 2003, 305 - 306.) Rationaalisesti käyttäytyvät osapuolet pyrkivät yleensä maksimoimaan hyötynsä, jolloin päämiehelle voi joissakin tilanteissa aiheutua huomattavia kustannuksia agentin motivoimisesta, eikä varmistuksen puuttuessa tämäkään välttämättä riitä. Näihin päämiehen *agenttikustannuksiin* luetaan valvontakustannukset, agentin palkkio sekä agentin päämiehen kannalta epäoptimaalisen toiminnan aiheuttama tappio. (Jensen & Meckling 1976.)

Päämies saa yleensä tietonsa organisaatiosta sen johdon, eli agentin antaman raportin, kuten tilinpäätöksen, välityksellä. Raportointi perustuu agentille asetettuun tilivelvollisuuteen päämiestä kohtaan. Agentilla on kuitenkin toimensa puolesta informaatioetu päämieheen verrattuna, kun tämä ei ole osallisena organisaation varsinaisessa toiminnassa. Mikäli näiden toimijoiden välille syntyy eturistiriita, voi agentti ajaa omaa asiaansa päämiehen kustannuksella informaatioedun turvin. Tämän vuoksi päämies joutuu uhraamaan taloudellisia resursseja tilanteen tasapainottamiseksi. Informaatioedun tasoittamiseksi päämies tarvitsee lisäinformaatiota, joka saadaan tilintarkastajan agentin raportoinnista ja toimista välittämän tiedon avulla. Tätä tapaa voidaan lisäksi pitää päämiehen kannalta edullisempänä ja luotettavampana kuin suoraa agenttiin vaikuttamista motivointia lisäämällä.

Agentin raportoinnin oikeaksi todistamista voidaan joissakin tapauksissa pitää myös itse agentin etujen mukaisena, koska tämä edesauttaa ulkopuolisten toimintaa kohtaan osoittaman luottamuksen säilyttämistä. (Riistamaa 1999, 25 ja 49; Sarja 1999, 100; Vuorinen 1995, 104 - 105.) Lisäksi on voitu osoittaa, että joissakin tapauksissa vapaaehtoisesti tarkastuksen valinneet yritykset ovat myös hyötäneet taloudellisesti tästä uskottavuuden lisäyksestä, mikä tietysti hyödyttää molempia osapuolia (Haw, Qi & Wu 2008, 89).

Agenttiteoria soveltuu tilanteeseen, missä yhteisön johto ja omistus ovat eriytyneet. Tällainen tilanne on yleensä pörssiyrityksissä ja muissa suuryrityksissä, mutta pääsääntöisesti myös asunto-osakeyhtiöissä. Tilintarkastaja tarkastaa agentin toiminnan ja raportoinnin lainmukaisuuden ja tasoittaa informaatioetua välittämällä tietonsa päämiehelle, eli omistajalle. Tätä tietoa voivat hyödyntää omistajien lisäksi myös muut tahot, kuten viranomaiset, rahoittajat, yhteistyökumppanit ja asiakkaat. Taloyhtiön toiminnantarkastuksessa agentteina toimivat hallituksen jäsenet ja isännöitsijä ja päämiehinä osakkeenomistajat. Agenttiteorian voidaan nähdä sopivan varsin hyvin niin tilintarkastuksen kuin toiminnantarkastuksenkin teoriaksi asunto-osakeyhtiöiden kohdalla.

### 2.2.1.1 Sidosryhmäteoria

Sidosryhmäajattelulla tarkoitetaan tapaa ymmärtää yritys ja sen toiminnot sidosryhmiä koskevien käsitteiden ja väittämien avulla. *Sidosryhmäteorian* mukaan yritys on ole-massa ainoastaan sidosryhmiensä aikaansaaman vuorovaikutuksen, liiketoimien ja vaihdannan kautta. Jokainen sidosryhmä hyötyy yrityksestä jollakin tavoin ja vastaavas-ti yritysikin hyötyy sidosryhmistään. Pitkällä tähtäimellä yrityksen tulee toimia siten, et-tä sen sidosryhmät ovat tyytyväisiä tällaiseen vaihdantaan tai vuorovaikutukseen. (Näsi 1995, 19 ja 24.)

Edellä agenttiteorian käsittelyn yhteydessä esiin tuodun sopimussuhteiden verkoston voidaan nähdä käsittävän aiemmin mainittujen yrityksen johdon ja omistajien välisten sopimusten lisäksi myös esimerkiksi palkatun johdon työsopimukset, velkasuhdesopi-mukset lainanantajien ja yrityksen johdon välillä sekä monia muitakin yrityksen ulko-puolelle ulottuvia ja usein varsin monimutkaisiakin sopimussuhteita (Jensen & Meck-ling 1976; Scott 2003, 305). Täten sidosryhmäteoria voidaan myös käsittää laajennettu-na agenttiteorian, jossa yhteisöllä nähdään olevan tilivelvollisuus lukuisia erilaisia si-dosryhmiä kohtaan (Niskala & Näsi 1995, 123).

Yrityksen *sidosryhmiä* on lukuisia erilaisia ja tyypillisinä sellaisina pidetään omistajia, johtoa, työntekijöitä, asiakkaita, tavarantoimittajia, luotonantajia sekä ympäristön käyt-töön ja suojeluun liittyviä tahoja (Näsi 1995, 22). Riistamaan (1999, 24) mukaan tilin-tarkastuksen tuloksista kiinnostuneita sidosryhmiä ovat perinteisesti suoran intressin pohjalta tulevien omistajien ja lainanantajien lisäksi myös: valtio ja kunnat, työntekijät, tavaroiden ja palvelujen toimittajat sekä asiakkaat.

Taloyhtiöillä voidaan nähdä niiden toiminta huomioon ottaen olevan vähemmän sidos-ryhmiä kuin liikeyrityksillä. Sama pätee taloyhtiön tilintarkastukseen ja siitä voidaan tehdä johtopäätös, jonka mukaan tilanne on vastaava myös toiminnantarkastuksen koh-dalla. Toiminnantarkastuksen sidosryhminä voidaan säädösten perusteella pitää omista-jia, johtoa sekä mahdollisia tulevia omistajia. Tietyissä erikoistapauksissa (esimerkiksi

pieni taloyhtiö lainanottajana) tähän luetteloon voidaan mahdollisesti lisätä myös lainanantajat. Vaikka taloyhtiöt eroavat tässäkin tapauksessa selvästi liikeyrityksistä, voidaan havaita sidosryhmäteoriaa voitavan soveltaa myös taloyhtiön toiminnantarkastukseen.

### 2.2.2 Informaatioteoria

*Informaatioteoria* keskittyy sijoittajien, eli agenttiteorian termein ilmaistuna potentiaalisten päämiesten, ja agentin välisiin suhteisiin. Sijoittajan riskiä lisää *informaatoriski*, eli todennäköisyys sille, että sijoituspäätöksen perusteena oleva informaatio on epäluotettavaa. Riskin pienentämiseksi sijoittaja voi turvautua tilintarkastajan arviointiin informaation luotettavuudesta. Tällaista arviointia ei kukaan muu organisaation ulkopuolinen voi käytännössä tehdä. Informaatioteoria tukee kaikille käyttäjille tasapuolista informaatiota. Tällöin voidaan pitää luontevana informaatioteoreettisen ajattelun käyttämistä myös agentin ja agenttiteorian esittelyn yhteydessä mainittujen muiden informaatiota mahdollisesti hyödyntävien ja organisaation ulkopuolella olevien sidosryhmien välisiin suhteisiin. (Vuorinen 1995, 106.)

Tilintarkastuksessa on pohjimmiltaan kyse informaation välittämisestä ja *informaation välityskanavia* ovat tilintarkastuskertomus, -pöytäkirja, -muistio sekä suullinen raportointi. Tilintarkastuksella on informaatiofunktio, joka on yksi tilintarkastuksen keskeisimmistä funktioista, ja joka palvelee samalla myös muita tilintarkastuksen funktioita. (Sarja 1999, 7.) Tilintarkastuksen perustana on joidenkin organisaation toimintaan liittyvien tahojen tarve organisaatiota koskevalle informaatiolle, jonka luotettavuudesta nämä tahot eivät kykene omatoimisesti varmistumaan. Tätä informaatiota tarvitaan yleensä näiden tahojen omaa toimintaa varten. Pääoman käyttöön ja vapaaseen liikkuvuuteen perustuvassa talousjärjestelmässä, jossa omistus ja johtaminen ovat eriytyneet, on organisaatioiden taloudesta annettavan informaation luotettavuus keskeistä koko järjestelmän toimivuuden kannalta. (Riistamaa 1999, 22 - 23; Sarja 1999, 100.)

Informaatioteorian voidaan nähdä sopivan hyvin erityisesti suurten yritysten tilintarkastukseen. Suuret yritykset ovat usein laajan sijoittajajoukon mielenkiinnon kohteina (esimerkiksi pörssiyhtiöt) ja niillä voidaan nähdä olevan muutenkin useampia sidosryhmiä pieniin yrityksiin verrattuna. Toiminnantarkastuksessa osakkeenomistajien ryhmä on tarkastusinstituution kuvauksen mukaan ainoa tarkastusinformaation käyttäjäryhmä, jolloin informaatioteoria ei sovellu hyvin toiminnantarkastukseen. Kuitenkin toiminnantarkastajan tietojenanto-oikeus on säädetty ulottumaan myös yhtiökokouksen ulkopuolelle, mikä on tarkoitettu palvelemaan myös osakkeenostajien eli sijoittajien informaationtarvetta (Kuhanen ym. 2010, 621). Tällöin informaatioteorian lähtökohta on ainakin jossakin määrin sovellettavissa taloyhtiön toiminnantarkastukseenkin. Asunto-osakeyhtiöillä ei yleensä ole muita informaatiota tarvitsevia yhtiön ulkopuolisia sidosryhmiä, jolloin kovin laajaa informaatioteorian soveltamista taloyhtiön toiminnantarkastukseen ei voitane tehdä.

### **2.2.3 Vakuutusteoria**

Tilintarkastuksessa voidaan nähdä olevan kyse myös vakuuttamisesta, jolloin sitä voidaan tarkastella *vakuutusteoreettisesta* näkökulmasta. Siinä tilintarkastuksen kustannukset rinnastetaan vakuutusmaksuun ja tällöin tilintarkastaja ikään kuin antaa vakuutuksen tarkastamiensa tietojen luotettavuudesta. Tässä mallissa tilintarkastaja, vakuutusyhtiön tapaan, osallistuu tarkastetun informaation pohjalta tehtyjen päätösten sisältämän riskin kantamiseen. (Vuorinen 1995, 107.) O'Reillyn, Leitchin ja Tuttlen (2006, 269 - 271) mukaan sijoittajat saavat tästä nimenomaisen kannustimen tilintarkastajan palkkaamiseen, koska tarkastajan voidaan ajatella olevan ainakin osittain vastuussa mahdollisista menetyksistä ja lisäksi tämän vakuutuksen heikentymisen on havaittu vaikuttavan negatiivisesti yrityksen arvoon.

Tilintarkastuksen ja siitä annetun kertomuksen nähdään tämän teorian mukaan olevan vakuutus informaation luotettavuudesta sekä informaation ja organisaation vastuuhenkilöiden toiminnan lainmukaisuudesta. Tilintarkastuksen kohteiden ja tarkoituksen valossa tarkasteltuna tämä on myös tilanne Suomessa voimassa olevien säädösten mukaisessa tilintarkastuksessa. Vuorisen (1995, 107) mukaan teoriasta on lisäksi olemassa äärimuo-

to, jossa tilintarkastajaa pidetään myös juridisesti informaation oikeellisuuden takaajana. TTL 51 §:n mukaan tilintarkastaja on kuitenkin vastuussa vain tekemänsä työn oikeellisuudesta, jolloin Suomessa riskin jakoa voidaan pitää varsin rajoitettuna.

Vakuutusteoriaa voidaan edellisen pohjalta soveltaa myös toiminnantarkastukseen. Toiminnantarkastuksen sovelluksessa voidaan nähdä kuitenkin huomattavia eroja tilintarkastuksen antamaan vakuutukseen verrattuna. Vakuutuksen hinta, kattavuus ja riskinjakko ovat periaatteessa kaikki alhaisemmalla tasolla kuin tilintarkastuksessa, mutta toiminnantarkastuksen säädösten epäyhtenäisyyden vuoksi riskinjakon taso on näistä kuitenkin lähimpänä tilintarkastuksen vastaavaa. Toiminnantarkastuksen säädösten väljyyden mahdollistaman tarkastuksen laadun epämääräisyyden vuoksi vakuutusturvan kattavuus voidaan nähdä hyvin vaihtelevaksi ja varsin riippuvaksi kulloinkin valitun tarkastajan osaamisesta. Tilintarkastuksen selvästi tarkempi sääntely ja tiukemmat tarkastajien osaamisvaatimukset tekevät vakuutusturvasta selvästi yhtenäisemmän eri tilanteissa ja täten myös selvästi luotettavamman kuin toiminnantarkastuksen yhteydessä. Tästä kaikesta huolimatta, tarjoaa toiminnantarkastus kuitenkin huomattavasti tyhjää paremman vakuutuksen asunto-osakeyhtiöiden taloudellisen informaation ja vastuuhenkilöiden toiminnan lainmukaisuudelle.

#### **2.2.4 Motivaatioteoria**

*Motivaatioteorian* mukaan tilintarkastuksella voidaan nähdä olevan motivoiva vaikutus organisaatiossa. Tästä oli viittaus myös agenttiteorian tarkastelun yhteydessä mainittaessa informaation oikeellisuuden vahvistamisen olevan edullista myös agentille. Tilintarkastuksen suorittamisen on nähty motivoivan organisaatiota sen kaikilla tasoilla. Tähän tietysti vaikuttavat tarkastajan ja tarkastuksen kohteena olevien toimijoiden väliset suhteet. (Vuorinen 1995, 107 - 108.)

On helppo ymmärtää, että tieto informaation ja toiminnan lainmukaisuuden tarkastamisesta motivoi toimijoita kiinnittämään enemmän huomiota työhönsä ja sen tuloksiin. Virallisen statuksen omaavan tarkastajan antamilla kommentaareilla tai huomautuksilla voi-



daan myös nähdä olevan riittävästi painoarvoa aikaansaamaan informaation ja toiminnan lainmukaisuuden parantamiseksi tarvittavia muutoksia toiminnassa. Tätä voidaan pitää myös tilintarkastuksen yhteiskunnallista hyödyllisyyttä lisäävänä seikkana. Riis-tamaan (1999, 48) mukaan yksi tilintarkastuksen peruskivistä on sen tuottama yhteis-kunnallinen hyöty, jota lainmukaisuuden edistäminen mitä ilmeisimmin on.

Motivaatioteoria soveltuu hyvin myös toiminnantarkastuksen yhteydessä käytettäväksi, mutta tähän vaikuttavat selvästi taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastuksen erityis-piirteet. Tilintarkastuksen yhteydessä motivointivaikutuksella ei voida nähdä olevan merkittävää eroa yritysten ja taloyhtiöiden välillä. Koska toiminnantarkastajan statuksen voidaan nähdä olevan alhaisempi kuin tilintarkastajalla ja toiminnantarkastajilta puuttuu myös virallinen hyväksyntä, on odotettavaa, ettei toiminnantarkastuksen motivaatiovai-kutus ole yhtä hyvä kuin tilintarkastuksessa, mutta kuitenkin selvästi havaittavissa ole-va. Tämä koskee taloyhtiöitä, joissa toiminnantarkastaja on ainoa talouden ja hallinnon tarkastuksesta vastaava taho.

Taloyhtiöissä, joissa on sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja, tilanne on paljon epäselvempi. Tällaisessa tilanteessa toiminnantarkastuksen motivoivan vaikutuksen voidaan ajatella olevan minimaalinen, koska korkeamman statuksen omaava tilintarkas-taja huolehtii jo tästä puolesta. Jos esimerkiksi tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja pää-tyisivät antamaan eriävät kertomukset, ei olisi vaikea arvata, kumpaa lähtökohtaisesti uskottaisiin. Tarkastajien odotettavissa oleva, ainakin jonkinasteinen yhteistyö kuitenkin todennäköisesti ehkäisee edellisen kaltaiset tilanteet. Toisaalta tällaisen kahden eritasoi-sen tarkastajan käytön perusteluna on yleensä toiminnantarkastajana mahdollisesti toi-mivan asukkaan parempi tietämys yhtiön asioista, mikä voi osaltaan korottaa toiminnan-tarkastajan statusta ja siten myös motivaatiovaikutusta. Lisäksi minimaalinenkin lisäys motivaatioon on kuitenkin olemassa oleva lisäys hyötyyn, mikä ei koskaan ole haitaksi.

### 2.2.5 Malli tilintarkastajan luotettavuuteen vaikuttavista tekijöistä

Vuorisen (1995, 104) jaottelun mukaisen teoriapohjan voidaan havaita muodostavan kuvan tilintarkastuksen toimintaympäristöstä ja siinä esiintyvistä vuorovaikutussuhteista sekä niissä esiintyvistä ilmiöistä. Tämä jättää kuitenkin avoimeksi kysymyksen itse tarkastuksesta ja laadusta, jotka tulevat esiin tarkastajan työsuorituksen kautta.

Kuten kappaleessa 2.2.2 jo todettiin, on taloudellisen informaation luotettavuus keskeistä koko talousjärjestelmän toimivuuden kannalta ja juuri tämän varmistamiseksi tilintarkastusinstituutio on luotu. Taylorin, DeZoortin, Munnin ja Thomasin (2003, 258) mukaan juuri tästä syystä luotettavuutta voidaan pitää myös tilintarkastajan ammattitaidon kulmakivenä ja tämän vuoksi sitä kuvaamaan on kehitetty hierarkkinen malli, jossa *luotettavuudella* viitataan tilaan, jossa sidosryhmät voivat johdonmukaisesti pitää tilintarkastajan toimia ja lausuntoja uskottavina ja käyttökelpoisina. Luotettavuutta voidaan mallin mukaan pitää tarkastajan suorituskyvyn mittarina. Tätä mallia on ehdotettu vastapainoksi tilintarkastuksen tarkastelussa 2000-luvun alussa korostuneelle tilintarkastajan riippumattomuuden painottamiselle, joka oli seurausta vuonna 2001 tapahtuneen yhdysvaltalaisen Enronin skandaalin sekä eräiden muiden tapausten esiin tuomista ongelmista, jotka ravistelivat koko tilintarkastusalaa (Taylor ym. 2003, 257 - 258).

Luotettavuutta kuvaavan mallin (kuva 1) perusta muodostuu kolmesta alla olevasta ominaisuudesta:

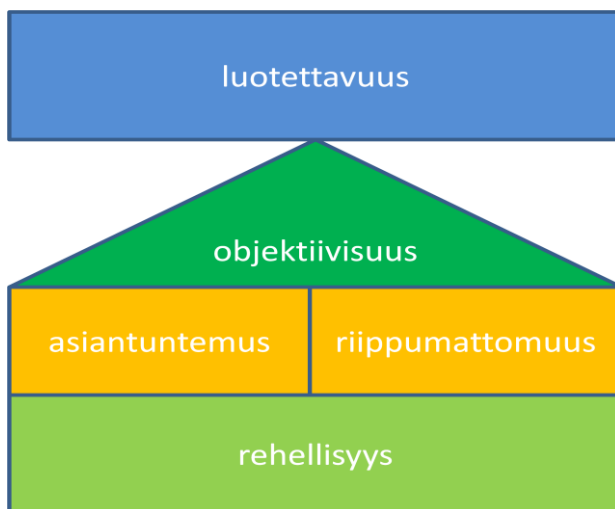
1. *Rehellisyys* ja lahjomattomuus
2. Asiakasta, toimialaa ja sen teknologiaa koskeva *asiantuntemus*
3. *Riippumattomuus* suhteissa muihin toimijoihin

Mallin mukaan jokaista perustan osa-aluetta ja niiden jatkuvaa kehittämistä tarvitaan riittävän objektiivisuuden tavoitteluun, jonka saavuttamisen voidaan nähdä johtavan sekä todellisen että ulkoa päin havaittavan luotettavuuden syntymiseen. *Objektiivisuudella* tarkoitetaan ennakoasenteista ja puolueellisuudesta vapaata mielentilaa, jota tilintarkastajan tulee tavoitella voidakseen antaa luotettavia lausuntoja. Koska tilintar-

kastajan työ perustuu arviointiin ja päätöksentekoon, voidaan täydellistä objektiivisuutta pitää käytännössä mahdottomana saavuttaa. (Taylor ym. 2003, 259 ja 262 - 263.)

*Rehellisyyden* nähdään edesauttavan tilinpäätöstiedon manipuloinnin paljastamisessa ja *asiantuntemuksen* taas huolellisuutta sekä tarkastustyön tehokasta ja laadukasta suoritamista. *Riippumattomuus* on mallissa määritelty selvästi suppeammin kuin useissa sitä koskevissa tutkimuksissa ja tässä sillä tarkoitetaan pelkästään tilintarkastajan riippumattomuutta suhteissa muihin toimijoihin, millä on kuitenkin tärkeä merkitys objektiivisuuden saavuttamisessa. Samoin kuin objektiivisuuden kohdalla myös täydellinen riippumattomuus on käytännössä saavuttamattomissa. (Taylor ym. 2003, 262 - 263.)

Alkuperäisessä mallissa kaikki kolme perustekijää olivat samantasoisia. Mallia kehitettiin myöhemmin siten, että näistä rehellisyys nostettiin avainasemaan ja siitä tuli ainoa perustason elementti. Havaittu rehellisyys esimerkiksi luo pohjan luottamukselle, joka kohdistuu tilintarkastajan asiantuntemukseen. (DeZoort, Holt & Taylor 2012, 521; DeZoort, Morgan, Ratcliffe & Taylor 2008, 75.)



*Kuva 1 Tilintarkastajan luotettavuutta kuvaava malli*

Tilintarkastajan rehellisyyden ja asiantuntemuksen voidaan nähdä turvaavan riittävän objektiivisuuden saavuttamiseen myös silloin, kuin riippumattomuus on ammatillisen normiston mukaan vaarantunut muiden toimeksiantojen, kuten esimerkiksi pientä asiakasta koskevan neuvonnan vuoksi (DeZoort ym. 2008 75 - 76; DeZoort ym. 2012, 530). Tällaisen neuvonnan on kuitenkin havaittu myös parantavan tilinpäätösraportoinnin luotettavuutta (DeZoort ym. 2008, 76).

Tarkastajan luotettavuuden rakentumista kuvaavan mallin paikkansapitävyyttä on myös testattu tutkimalla empiirisesti lainanantajien käsitystä tilintarkastajan luotettavuudesta. Tutkimustulokset toivat vahvistuksen mallin komponenttihierarkialle ja osoittivat alustavasti, että käsitystä rehellisyydestä mallin perustana voidaan pitää oikeana, koska rehellisyys vaikutti suoraan kaikkiin mallissa sen yläpuolella oleviin osa-alueisiin itse luotettavuus mukaan lukien. Lainanantajien käsitys mallin seuraavan tason tekijöistä vaikutti myös suoraan arvioihin objektiivisuudesta, jolla taas havaittiin olevan positiivinen yhteys arvioon luotettavuudesta. Samoin käsityksellä tilintarkastajan luotettavuudesta havaittiin olevan voimakas positiivinen yhteys taloudellisen raportoinnin luotettavuutta koskevan käsityksen kanssa. Näiden tutkimustulosten perusteella esitettyä mallia voidaan pitää toimivana, vaikka tutkimustulokset pystyvät antamaan vahvistuksen ainoastaan ulkoa päin havaittavan luotettavuuden ja yhden sidosryhmän osalta. (DeZoort ym. 2012, 520 - 521 ja 530 - 531.)

Mallin perustana olevaa rehellisyyttä voidaan pitää tarkastajan henkilökohtaisena ominaisuutena, jolloin sen vaikutukset luotettavuuteen eivät ole riippuvaisia muista tarkastajan ominaisuuksista. Täten ominaisuuden käyttäminen erilaisten tarkastusinstituutioiden vertailemisessa ei ole tarpeellista. Koska toiminnantarkastus on peruseriaatteiltaan paljolti tilintarkastusta vastaava, voidaan tätä tilintarkastajan luotettavuutta kuvaavaa mallia hyödyntää hyvin myös toiminnantarkastajan luotettavuuden ja sitä kautta toiminnantarkastuksen luotettavuuden tutkimisessa. Taloyhtiön talouden ja hallinnon tarkastuksessa on liikeyritysten vastaavasta poiketen sallittu yhtiön osakkaana olevan tarkastajan käyttäminen, mitä ei voida pitää tilintarkastuksen riippumattomuutta koskevien yleisten periaatteiden mukaisena. Koska riittävä tilintarkastajan luotettavuus voidaan

nähdä olevan mahdollista saavuttaa myös ilman parasta mahdollista riippumattomuuden tasoa, ei asunto-osakeyhtiölainsäädännössä tehtyä riippumattomuutta koskevaa kompromissia yhtiökohtaisen tietämyksen hyväksi voida tämän valossa pitää ehdottomasti riippumattomuuden vaarantavana asiana.

## **2.3 Yhteenveto**

Kuten edellisistä teoriaesittelyistä voidaan huomata, soveltuvat erilaiset tilintarkastuksen teoriat kohtuullisen hyvin myös toiminnantarkastusmallin teoreettiseksi pohjaksi. Samalla voitiin nähdä tilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen yhteneväisyydet ja eroavaisuudet uudesta näkökulmasta, mikä tuo tarkasteluun lisää syvyyttä. Lisäksi tällä teoreettisella tarkastelulla saatiin vahvistus kappaleen 2.1 kuvauksen ja sen pohjalta tehtyjen havaintojen oikeellisuudelle, jolloin tämä tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen toisen osan voidaan havaita muodostavan ensimmäisen osan kanssa yhtenevän ja toimivan kokonaisuuden, jonka perustalle empiirinen tutkimus on hyvä rakentaa.

### **3 TUTKIMUKSEN EMPIIRINEN OSUUS**

#### **3.1 Haastattelut**

Tutkimuksessa haastatellaan erilaisia taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastuksen kanssa tekemisissä olevia henkilöitä monitahoisten näkökulmien esille saamiseksi. Tämän avulla määritetään, millaisen arvon ja merkityksen haastatellut antavat toiminnan-tarkastukselle. Mahdolliset yhtäläisyydet näkemyksissä pyritään löytämään ja varmuu-della ilmenevät eroavaisuudet huomioimaan.

Haastateltavat valitaan harkinnan perusteella. Koska tutkimus kohdistuu uuteen aihealu-eseen, josta haastateltavilla ei vielä voi olla kertynyt merkittävästi kokemusperäistä tie-toa, voidaan heidän olettaa vastaavan kysymyksiin pitkälti taloyhtiön talouteen ja hallin-toon sekä niiden tarkastamiseen liittyvän tietämyksensä ja toimensa tuoman kokemuk-sen sekä näiden kautta toiminnantarkastuksesta muodostetun tulkinnan kautta. Tämän vuoksi valintakriteereinä toimivat perehtyneisyys toiminnantarkastukseen ja taloyhtiön talous- ja hallintoasioihin yleisesti sekä pitkä kokemus taloyhtiön talouteen ja hallintoon liittyvästä toimesta, joita kaikkia voidaan pitää luotettavuuden kannalta tärkeinä laadul-lisessa tutkimuksessa ja mihin vaikuttaa näiden lisäksi myös se, että oleelliset toimija- ja eturyhmät erilaisine näkökulmineen ovat edustettuina. (Tuomi & Sarajärvi 2009, 85 - 86 ja 140.)

Käytännössä näitä ryhmiä yhteensä viisi, eli: tilintarkastajat, toiminnantarkastajat, isän-nöitsijät, taloyhtiön hallituksen jäsenet ja osakkeenomistajat. Pelkät osakkeenomistajat jouduttiin jättämään pois, koska taloyhtiön osakkeenomistajien joukosta on hyvin vai-kea löytää riittävän toiminnantarkastusta ja tilintarkastusta koskevan tietotason omaavia henkilöitä. Ojalan (2011, 1 ja 78) mukaan osakkeenomistajat ovat pitäneet tarkastusins-tituutioita vieraina asioina ja lisäksi osallistuminen ainoaan asioita selventävään tilai-suuteen, eli yhtiökokoukseen, on ollut varsin heikkoa. Osakkeenomistajaryhmää lähes-tymistä hankaloittaa erityisesti ryhmän hajanaisuus, yhteisen rekisterin ja foorumin puu-te sekä näistä seikoista johtuva vaikea tavoitettavuus. Tutkimuksen kannalta erittäin tär-

keän sidosryhmän ja toiminnantarkastajan toimeksiantajan näkökulma saadaan kuitenkin mukaan, koska taloyhtiön hallituksen jäsenet ovat useimmiten myös yhtiön osakkaita, jolloin tavoitteeseen päästään valitsemalla haastateltavaksi osakkaana oleva hallituksen jäsen, jonka tiedetään olevan perillä tutkimuskohteeseen liittyvistä asioista. Tällainen henkilö on suhteellisen helposti tavoitettavissa isännöitsijän avulla. Haastateltavan kaksoisrooli tietenkin aiheuttaa omat ongelmansa kahden näkökulman erottelemisessä ja esiintuomisessa ja tämä on otettava huomioon henkilöä haastateltaessa.

Jokaisesta ryhmästä valitaan haastateltavaksi yksi, edellä mainitut kriteerit täyttävä edustaja, mikä tarkoittaa neljän eri henkilön haastattelemista. Haastattelujen lukumäärää voidaan pitää pienenä, mutta tutkimuksen tavoitteen ollessa uutta ilmiötä koskevan kuvailevan tiedon hankkiminen, ei tällä seikalla ole merkitystä tutkimuksen luotettavuuden kannalta, eikä tutkimuksessa edes haeta yleistettävyyttä. Harkinnanvaraisen valikoiman käyttöön liittyvä edustavuusongelma on kuitenkin tiedostettu ja otetaan huomioon johtopäätöksiä tehtäessä. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 58 - 60.)

*Puolistrukturoiduissa* haastatteluissa jokin näkökohta on tyypillisesti lyöty lukkoon ja tässä tapauksessa tämä on tietenkin teemat, joita on yhteensä seitsemän (liite 2). Teemat määritetään teorian, tässä tapauksessa toiminnantarkastusmallin sisällön ja erityisesti sovellettavien tilintarkastuksen teorioiden, avulla siten, että niiden avulla saadaan selville haastateltavan kanta ja sen perustelut koskien tutkittavan ilmiön avainkohtia. Haastattelussa teemat pyritään käymään läpi ennalta määrättyssä järjestyksessä, mutta tämä ei kuitenkaan ole pakollista käytetyn haastattelutyyppin yhteydessä. Teeman käsittely suoritetaan kysymällä vapaamuotoisia kysymyksiä, jotka kattavat kyseisen aiheen tarkasteluun tarvittavan alueen. Kysymyksiä voidaan muokata ja täydentää haastattelutilanteessa ja yhtä hyvin voidaan haastateltavan vastausten johdattamana muokata kysymys- ja/tai teemajärjestystä. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 47 - 48 ja 66.)

Menetelmän tarjoamaa joustavuutta voidaan pitää haastateltavan kantojen selville tuloa helpottavana tekijänä. Tämä on tärkeää, kun otetaan huomioon haastateltavien erilaiset

(ammatilliset ja muut) taustat, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kysymyksissä käytettyjen termien ymmärtämiseen ja muutenkin asioiden ilmaisemisessa käytettävään kieleen (Hirsjärvi & Hurme 2008, 52 - 53).

Edellä kuvatun kaltaista haastattelun avoimuuden astetta, joka on lähempänä täysin avointa syvähaastattelua kuin strukturoitua, voidaan pitää sopivimpana tämän tyyppiselle tutkimukselle, joka kohdistuu uuteen ilmiöön ja jota eri henkilöt mahdollisesti kuvailevat ja tulkitsevat selvästi toisistaan eroavin tavoin. Toisaalta tällaista varsin avointa haastattelua voidaan menetelmänä pitää haasteellisena tutkimuksen kohteen monimuotoisuuden ja haastattelun avulla hankittavien tiedolliseen arviointiin ja päättelyyn perustuvien tulkintojen monimutkaisuuden sekä tästä aiheutuvan merkittävän työmäärän lisääntymisen vuoksi. Näiden seikkojen vuoksi teemojen laajuus pyritään pitämään kohtuullisena ja lisäksi haastattelukysymykset ovat tyypiltään suoria sekä kieleltään ja muodoltaan varsin yksinkertaisia. Koska teemalista lähetetään haastateltaville etukäteen, helpottaa tällainen muotoilu käsiteltävien asioiden ymmärtämistä, joka edesauttaa valmistautumista haastatteluun. Haastattelutilanteessa kysymyksiä kuitenkin voidaan, tilanteen niin vaatiessa, täydentää jatko- ja lisäkysymyksillä sekä tarkentavilla kysymyksillä (Hirsjärvi & Hurme 2008, 111 - 112 ja 135).

Koska varsin pitkälle koulutetut ja kokeneetkaan alan toimijat eivät yleensä ajattele asioita teoreettiselta kannalta tai tuo asioita esille teorioissa määritettyjen käsitteiden ja termien avulla, ei teorioihin liittyviä kysymyksiä voida kysyä suoraan, vaan sellaiset on kysyttävä käyttäen avattuja tai kansanomaistettuja käsitteitä ja termejä sisältäviä kysymyksiä. Tämän vuoksi teemalistaan on myös liitetty selventävä kuva kappaleessa 2.2.5 esitellystä tarkastajan luotettavuutta koskevasta mallista, johon kaksi teemaa pohjautuu (kuva 1). Haastattelua ei lisäksi voida tehdä niin yksityiskohtaiseksi kuin luvun 2.1 laikiin, sen esitöihin sekä kommentaariin perustuva tarkastelu oli, koska se käytännössä vaatisi haastateltavien velvoittamista näiden dokumenttien opiskeluun, mitä voidaan pitää kohtuuttomana.



## 3.2 Teemat

Liitteessä 2 luetelluista teemoista ensimmäinen koskee haastateltavan taustaa. Se on osittain tarkoitettu kommunikointia helpottavaksi avaukseksi, jollainen tehdään yleensä helppoa yleiskysymystä käyttäen (Hirsjärvi & Hurme 2008, 107). Taustaselvitys on myös tarpeen haastateltavan vertaamiseksi haastateltavalle asetettuihin vaatimuksiin ja yleensäkin haastateltavan aihealuetta koskevan kokemuksen esille tuomiseksi, millä voidaan nähdä olevan vaikutusta haastateltavan antamien lausuntoihin.

Toinen teema käsittelee aluksi talouden ja hallinnon tarkastamisen tarpeellisuutta taloyhtiöissä. Haastateltavilta saatavan tiedon avulla pyritään sijoittamaan asunto-osakeyhtiöiden tarkastus yleiseen talouden ja hallinnon tarkastustoiminnan kontekstiin. Mikäli taloyhtiön talouden ja hallinnon tarkastamista ei voida pitää tärkeänä yhteiskunnallisen hyödyn ja taloyhtiön toimintaan liittyvien sidosryhmien edun kannalta, voidaan tämän nähdä vähentävän merkittävästi myös tarkastukseen liittyvien tarkastusinstituutioiden toiminnan merkitystä tarkasteltavassa toimintaympäristössä (Riistamaa 1999, 48 - 49). Asunto-osakeyhtiöiden tarpeita varten luodun tarkastusinstituution merkityksen arvioimiseksi on tärkeää saada ensin esiin haastateltavien käsitys tästä asiasta.

Seuraavaksi toisessa teemassa edetään käsittelemään toiminnantarkastuksen tarpeellisuutta yksinään sekä tilintarkastuksen rinnalla. Kappaleessa 2.1 esitelty toiminnantarkastus on määritelty talouden ja hallinnon tarkastuksen perustasoksi asunto-osakeyhtiöissä, joissa pakollinen tilintarkastus tulee kuvaan yhtiököön kasvaessa (AsOYL 9:5.1; AsOYL 9:6.1). Toiminnantarkastus voi joissain tilanteissa olla vaihtoehtoinen ja toisissa tilanteissa taas rinnakkainen tarkastusinstituutio tilintarkastuksen kanssa. Tarkoituksena on tuoda esiin haastateltavien käsitykset toiminnantarkastuksen tarpeellisuudesta ja asemasta taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastuksessa, mitä on tarkoitus käyttää toiminnantarkastuksen sijoittamiseksi taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastuksen kontekstiin. Agenttiteoriaan ja informaatioteoriaan perustuvan teeman tarkoituksena on tutkia agentin ja päämiehen välistä suhdetta sekä selvittää siinä esiintyvän informaatoriskin määrää taloyhtiöiden kohdalla ja tätä kautta pyrkiä tuomaan

esiin haastateltavien käsityksen tarkastuksen tarpeesta näiden teorioiden kuvaamien ongelmien ratkaisuna.

Kolmannen teeman avulla pyritään selvittämään haastateltavien käsitys toiminnantarkastuksen sidosryhmistä sekä tarkastuksen tuottamasta hyödystä niille. Koska taloudellisen raportoinnin varmennuksen tuottamaa yhteiskunnallista hyötyä pidetään tilintarkastuksen tärkeimpänä hyötynä, pyritään tämän teeman avulla muodostamaan käsitys toiminnantarkastuksen tuottamasta hyödystä huomioiden taloyhtiöiden tarkastuksen erityispiirteenä kahden rinnakkaisen, mutta eritasoisen tarkastajan käytön (Riistamaa 1999, 48; Taylor ym. 2003, 258). Teema perustuu pääosin sidosryhmäteoriaan, mutta myös osittain motivaatioteoriaan hyötynäkökohdan osalta.

Neljäs teema käsittelee toiminnantarkastajan ominaisuuksia. Tarkoituksena on aluksi selvittää haastateltavien käsitykset luvussa 2.2.5 esitellyn tilintarkastajan luotettavuutta kuvaavan mallin (kuva 1) mukaisista tarkastajan perusominaisuuksista, joista rehellisyys on kuitenkin jätetty ulkopuolelle, koska sitä voidaan pitää pitkälti tarkastajan henkilöön liittyvänä ominaisuutena, jonka rationaalisesti toimiva tarkastajan valitsija on mahdollisuuksien mukaan ottanut jo valintatilanteessa huomioon. Seuraavaksi pyritään selvittämään haastateltavien käsitykset perusominaisuuksien vaikutuksesta objektiivisuuteen ja tätä kautta toiminnantarkastajan luotettavuuteen. Lopuksi pyritään selvittämään haastateltavien käsitykset siitä, kuinka säädösten mukaisen toiminnantarkastajan ominaisuudet poikkeavat näiltä osin säädösten mukaisen tilintarkastajan vastaavista, jotta käsitykset tarkastusinstituutioiden eroavaisuuksista saadaan esille myös näiltä osin.

Teeman viisi avulla pyritään selvittämään haastateltavien käsitykset toiminnantarkastuksen aikaansaamasta varmennuksesta taloudellisen raportoinnin oikeellisuudelle sekä toiminnan lainmukaisuudelle ja samalla tarkastuksen vaikutuksesta raportoinnin luotettavuuteen. Osaltaan teema viisi on jatkumona teemalle neljä, koska tarkoituksena on tuoda esiin luvussa 2.2.5 kuvatus mallin (kuva 1) mukaisesti tarkastajan luotettavuuden vaikutuksen taloudellisen raportoinnin luotettavuuteen. Koska teemassa viisi käsitellään

toiminnantarkastuksen aikaansaaman varmennuksen määrää, teema perustuu edellä mainitun mallin lisäksi myös vakuutusteoriaan. Edellisten teemojen tapaan ja samasta syystä mukaan on otettu vertailu tilintarkastukseen.

Teema kuusi on yhteenveto, jonka yhteydessä pyritään varmistuksen vuoksi kertaamaan haastateltavan ajatukset aiemmin käsitellyistä teemoista ja samalla tuomaan esille haastateltavalta mahdollisesti unohtuneita kannanottoja, haastateltavan omaa näkemystä toiminnantarkastusmallin eduista ja haitoista sekä oman mielipiteen kautta myös mahdollista vastauksiin vaikuttavaa asennoitumista. Haastateltavan mielipiteisiin vaikuttavia asioita pyritään tuomaan esiin myös selvittämällä mahdollisia omia kokemuksia toiminnantarkastuksesta ja -tarkastajista. Lopuksi teemassa pyritään haastateltavan näkemyksen laajentamiseksi tuomaan esiin haastateltavien ideoita toiminnantarkastusmallin tulevaisuutta koskien. Seitsemäs ja viimeinen teema on haastattelun lopetus, jonka avulla pyritään vielä saamaan haastateltavalta tietoa mahdollisista muista aiheeseen liittyvistä asioista, joita aikaisempi keskustelu ja kysymykset eivät ole onnistuneet tuomaan esille.

### **3.3 Haastatteluaineiston käsittely ja analysointi**

Ensimmäisessä vaiheessa sähköisesti tallennettu aineisto litteroidaan. Tätä ei tehdä sanasta sanaan, vaan haastatteluista siirretään kirjalliseen muotoon kuhunkin kysymykseen saatujen vastausten keskeinen sisältö. Käytössä oleva analyysimenetelmä ei vaadi tarkempaa litterointia. Joitain oleellisia kohtia voidaan kuitenkin kirjata sanasta sanaan silloin, kun sellaisen sisällön tarkka ilmaiseminen sitä ehdottomasti vaatii. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 139 - 142.) Litterointi toteutetaan tekstinkäsittelyohjelmalla. Jatkokäsittelyä varten aineisto kopioidaan taulukkolaskentaohjelmaan. Taulukkomuotoiseen aineistoon lisätään *attribuutteja*, jotka voivat olla tekstiä tai koodattuja (sana tai ominaisuutta kuvaava tunnus) ja jotka mahdollistavat aineiston luokittelun sekä helpottavat sen tulkitsemista. Luokittelun perusteina käytetään tutkimusongelmaa, teoriaa, haastattelukysymyksiä sekä mahdollisia aineiston itsensä ilmi tuomia asioita.

Luokittelun jälkeen aineistosta etsitään samankaltaisuuksia ja eroavaisuuksia ja näiden avulla suoritetaan aineiston yhdistely, jonka perusteena käytetään empiiristen havaintojen lisäksi teoriaa. Tässä analyysin vaiheessa käytetään laskemista ja *yhteyksien tarkastelua*, joka voidaan jaotella tyypittelyksi ja ääriyhmätarkasteluksi. *Laskemisella* tarkoitetaan yksinkertaisesti eri luokkiin sijoittuvien tapausten laskemista. *Tyypittely* ja *ääriyhmätarkastelu* liittyvät samankaltaisuuksien ja eroavaisuuksien etsintään. Ensin mainittu tarkoittaa tapauksien ryhmittelyä yhden tai useamman yhteisen piirteen perusteella ja jälkimmäinen ominaisuuksien kannalta taas toisilleen vastakkaisten ryhmien etsimistä. Lopuksi muodostetaan tulkinta, jolla kuvataan tutkittavaa ilmiötä ja vastataan tutkimuskysymyksiin. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 147 - 152 ja 171 - 176.)

### 3.4 Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti

Reliabiliteetti ja validiteetti ovat keskeisiä käsitteitä empiirisen tutkimuksen luotettavuutta ja laatua arvioitaessa. *Validiteetilla* tarkoitetaan esimerkiksi tietyn väittämän tai tuloksen todenperäisyyttä, eli sitä, kuinka paljon nämä ovat ilmaisuja kohteestaan. Validiteetti voidaan jakaa *sisäiseen* ja *ulkoiseen*, joista sisäisellä tarkoitetaan sisäistä loogisuutta ja ristiriidattomuutta ja ulkoisella taas yleistettävyyttä esimerkiksi erilaisiin tilanteisiin tai henkilöihin. *Reliabiliteetilla* tarkoitetaan toistettavuutta, eli sitä, kuinka toistettavia esimerkiksi tulokset ovat ajan, paikan, havainnoitsijan tai tutkimusmenetelmän vaihtuessa. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 186 ja 188; Koskinen, Alasuutari & Peltonen 2005, 253 - 255.)

Edellä mainittujen käsitteiden sopivuutta kvalitatiiviseen tutkimukseen on usein arvioitu ja laadullisen tutkimuksen yhteydessä voidaan myös käyttää jotain muuta termiä, kuten esimerkiksi arvioitavuutta (Hirsjärvi & Hurme 2008, 185; Koskinen ym. 2005, 255 - 256). Yksi vaihtoehto luotettavuuden parantamiseksi on *jäsenvalidaatio*, jolla tarkoitetaan tehtyjen tulkintojen antamista tutkittujen arvioitavaksi (Koskinen ym. 2005, 259 - 262). Koskinen ym. (2005, 257) mukaan reliabiliteetti ja validiteetti ovat kuitenkin yleisesti käytettyjä termejä tutkimuskirjallisuudessa, eikä niille ole luotu yleispätevää korvaajaa kvalitatiivisessa tutkimuksessa, joten niitä käytetään tutkimustyyppiin soveltaen myös tässä tutkimuksessa.

Tutkimuksen laadun varmistamisen yleisenä perusteena voidaan pitää järjestelmällistä ja huolellista työtä tutkimuksen eri vaiheissa. Tämä toteutetaan käyttämällä laadukasta ja testattua välineistöä sekä suorittamalla analyysi riittävän tiiviin aikataulun mukaan, jolloin asiat eivät pääse unohtumaan. (Hirsjärvi & Hurme 2008, 184 - 185.) Tässä tutkimuksessa tämä varmistetaan suunnittelemalla haastattelut perusteellisesti, valmistautumalla mahdollisiin ongelmatilanteisiin haastattelutilanteissa, käyttämällä kelvolliseksi havaittua välineistöä sekä suunnittelemalla että toteuttamalla analyysi huolellisesti ja järjestelmällisesti yhtenä tehtäväkokonaisuutena.

Reliabiliteettia pyritään parantamaan arvioimalla kriittisesti ulkoisten seikkojen, kuten haastateltavan taustan tai hänen edustamansa sidosryhmän toimintamallien vaikutusta haastateltavien vastauksiin, tutkimusprosessin yksityiskohtaisella kuvaamisella sekä edellä mainitulla laadunvarmistuksella (Hirsjärvi & Hurme 2008, 189; Koskinen ym. 2005, 258 - 259). Aihe on kuitenkin uusi ja siten siihen liittyviä kokemuksia ei ole juuri käytettävissä. Täten on syytä olettaa, että ajan kuluessa tulevat toiminnantarkastuksen käytännöt ja ehkä teoreettinenkin perusta osittain muuttumaan, jolloin tutkimuksen tuloksetkin voivat vanhentua.

Riittävän validiteetin perusta muodostetaan käsitteellistämällä huolellisesti tutkimuskohteen oleelliset asiat, jotka ilmaistaan yksinkertaisesti ja ymmärrettävästi haastattelun teemoissa ja niiden ympärillä käytävässä keskustelussa, sekä perustelemalla tehdyt valinnat (Hirsjärvi & Hurme 2008, 187 ja 189). Haastattelun päätteeksi tehdään saaduista vastauksista pikainen tulkinta, johon myös pyydetään vahvistus haastateltavalta, jotta voidaan varmistua, että vastaukset on ymmärretty oikein. Validiutta parantavia tekijöitä ovat myös toiminnantarkastuksen sidosryhmien mahdollisimman kattava huomioiminen ja aihekohtaisen tietämyksen ja kokemuksen painottaminen haastateltavien valinnassa. Yleistettävyyttä ei tämän kaltaisella tutkimuksella kyetä kuitenkaan saavuttamaan. Haastateltavien kannanottojen voidaan katsoa edustavan vain kyseisten henkilöiden mielipiteitä, joten yleistyksiä haastateltavien edustamien sidosryhmien suuntaan tai muutenkaan ei voida tehdä.

## **4 SIDOSRYHMIEN EDUSTAJIEN NÄKEMYKSET TOIMINNANTARKASTUKSESTA TALOYHTIÖISSÄ**

Haastattelut olivat kestoltaan vajaasta tunnista puoleentoista tuntiin. Haastateltavien kanssa keskusteltiin teemoista paperilla etukäteen annetun listan mukaan ja täydentäviä lisäkysymyksiä esitettiin tarvittaessa. Keskustelut etenivät juohevasti ja suurimpaan osaan kysymyksistä saatiin tyydyttävä vastaus kerralla.

### **4.1 Tilintarkastajan näkemykset**

Tilintarkastajien ryhmästä haastateltavana oli HTM-tilintarkastaja, joka omaa 16 vuoden työkokemuksen tilintarkastusalalta, josta neljä ensimmäistä vuotta maallikkotilintarkastajana. Koulutukseltaan hän on kauppatieteiden maisteri. Haastateltu HTM-tilintarkastaja toimii tällä hetkellä yli 30 taloyhtiön tilintarkastajana ja tarkastusasiakkaisiin on kuulunut taloyhtiöitä työuran alusta lähtien. Taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastamista tilintarkastaja piti tarpeellisena yhtiöissä kiinni olevan omaisuuden vuoksi, etenkin sen muodostaessa suurimman osan yksityishenkilöiden varallisuudesta sekä muutenkin asiaan liittyvän yleisen hyödyn vuoksi. Ammattikuntansa edustajana tilintarkastaja piti tarpeellisena tarkastusmuotona nimenomaan tilintarkastusta. Toiminnantarkastuksen hän kuitenkin näki olevan tarpeellista pienissä yhtiöissä, jotka muuten saattaisivat jäädä kokonaan ilman talouden ja hallinnon tarkastusta. Tilintarkastuksen lisäksi suoritettavaa toiminnantarkastusta ei haastateltu pitänyt tarpeellisena muutoin kuin mahdollisen asukasnäkökulman esiin saamisen kannalta. Yleisesti ottaen tilintarkastaja näki toiminnantarkastuksen hyödyllisyyden ja siitä johtuen myös tarpeellisuuden riippuvan pitkälti siitä, minkä tasoiseksi tyypillisen toiminnantarkastajan osaaminen asetuu.

Toiminnantarkastuksen sidosryhminä tilintarkastaja piti nykyisiä ja mahdollisia tulevia osakkaita, hallitusta sekä isännöitsijää. Lainanantajien hän ei nähnyt olevan kiinnostuneita toiminnantarkastajan raporteista. Tilintarkastajan mielestä toiminnantarkastuksesta hyötyvät eniten vastuuvapauden saava hallitus sekä osakkaat. Sidosryhmien hän näki olevan samat myös tilintarkastuksen kohdalla, mukaan lukien kuitenkin myös mahdolli-

set lainanantajat, mikäli ylipäänsä ovat kiinnostuneita tarkastusraporteista. Haastatellun tilintarkastajan mielestä toiminnantarkastus tuo parhaimmillaankin vain vähän lisähyötyä tilintarkastuksen rinnalla. Hän näki tilintarkastuksen olevan myös ratkaiseva tekijä koko tarkastusfunktion kiinnostavuuden kannalta, jopa siten, että jotkut toimijat saattavat pelkän toiminnantarkastuksen varassa olevan taloyhtiön tapauksessa jättää tarkastusraportit kokonaan huomioimatta tai voivat pitää yhtiötä yksinkertaisesti tarkastamattomana.

Toiminnantarkastajien asiantuntemuksen tasoa haastateltu tilintarkastaja piti oman kokemuksensa valossa hyvin vaihtelevana. Parhaimmillaan hänen mukaansa on kyse kirjanpito- ja tilinpäätöstaitoisista henkilöistä ja pahimmillaan taas sellaisista, jotka vain laittavat nimensä valmiiseen kertomukseen olettaen tarkastettavien asioiden olevan kunnossa. Vaihtelevuuteen on tilintarkastajan mukaan syynä myös varsin joustavat kriteerit toiminnantarkastajan valintaprosessissa. Joissain tapauksissa talousalan osaaminen on selkeästi ollut valintakriteerinä, kun taas toisissa tapauksissa toiminnantarkastajaksi on saatettu valita yhtiökokoukseen sopivasti tullut hallituksen ulkopuolinen osakas. Tilintarkastajien asiantuntemusta haastateltava piti sekä muodollisesti että käytännössä selvästi parempana tyypillisen toiminnantarkastajan asiantuntemukseen verrattuna.

Tyypillisen toiminnantarkastajan riippumattomuuden haastateltu näki olevan heikommän kuin tilintarkastajilla, mitä hän myös piti ongelmallisena. Syyksi tähän tilintarkastaja näki yleisen tilanteen, jossa toiminnantarkastajana toimii taloyhtiön osakas. Lisäksi haastatellun mielestä tyypillisen toiminnantarkastajan tyypillistä tilintarkastajaa vähäisempi asiantuntemus saattaa vaikeuttaa riippumattomuutta vaarantavien tekijöiden havaitsemista. Vaikka säädökset mahdollistavat osakkaan toimimisen myös tilintarkastajana, ei tällaista haastatellun tilintarkastajan mukaan kuitenkaan käytännössä tapahdu, koska tämä on tilintarkastuksen peruseriaatteiden ja ammattikunnan arvomaailman vastaista. Hänen mielestään riippumattomuus on tärkeämpi arvo kuin osakkaan tarkastuskohdetta koskeva erityistietämys ja hyvän riippumattomuuden tason saavuttaminen edellyttää käytännössä taloyhtiön ulkopuolisen toiminnantarkastajan valintaa.

Tilintarkastaja tarkasteli objektiivisuutta enimmäkseen riippumattomuuden kautta havaiten siinä pitkälti samat asiat, eli ongelmana osakkaan ja erityisesti aiemmin hallituksen jäsenenä toimineen osakkaan toimimisen tarkastajana sekä tilintarkastajia huonomman asiantuntemuksen mahdollisesti aiheuttamat ongelmat totuudenmukaisen ja puolueettoman lausunnon antamisessa. Samaan tapaan hän näki yhtiön ulkopuolisen tarkastajan objektiivisuuden olevan parempi kuin osakastarkastajalla. Haastatellun tilintarkastajan mukaan silloin, kun toiminnantarkastajalla on AsOYL:n hengen mukaisesti riittävä lakeja ja taloyhtiön toimintaa koskeva tietämys, ongelmattomaksi havaittava riippumattomuuden taso sekä sääntöilinen ja objektiivinen työskentelytapa, voidaan toiminnantarkastajan nähdä kykenevän antamaan objektiivisia lausuntoja lain velvoittamassa laajuudessa. Näin ovat asiat myös olleet muutaman hänen henkilökohtaisesti tuntemansa toiminnantarkastajan kohdalla, mutta toisaalta hän myös epäili, että useasti asiat eivät kuitenkaan ole näin hyvin. Tämä tilintarkastajan arvio perustuu hänen isännöitsijöiltä saamiinsa tietoihin, jotka kuitenkin pääosin ovat arvioita maallikkotilintarkastuksen ajalta tehtyjen havaintojen pohjalta.

Haastatellun tilintarkastajan mukaan tyypillisen toiminnantarkastajan luotettavuus muodostuu edellisten komponenttien tarkastelun yhteydessä ilmi tulleiden seikkojen vuoksi tasoltaan varsin vaihtelevaksi. Hänen mukaansa perusteiden ollessa kunnossa, voidaan riittävä luotettavuus saavuttaa, mutta toiminnantarkastuksen säädöspohja ja perinteinen maallikkotarkastajakäytäntö tulevat tuomaan esiin myös riittämättömän luotettavuuden omaavia toiminnantarkastajia. Niin kuin komponenttiensa kohdalla, myös luotettavuuden osalta tilintarkastaja piti tyypillistä ammattikuntansa edustajaa selvästi tyypillistä toiminnantarkastajaa parempana.

Tarkastajan luotettavuutta kuvaavan mallin komponenttien edellä esitetyn arvioinnin mukaisesti haastateltava tilintarkastaja piti toiminnantarkastuksen laatua ja varmennusta tasoltaan vaihtelevana ja myös samojen syiden perusteella. Heikoimmillaan hän piti varmennusta olemattomana ja parhaimmillaan taas hyvätasoisena, mutta kuitenkin useimmiten tilintarkastuksen antamaa varmennusta heikompana. Lisäksi haastatellun mielestä sellaisissa taloyhtiöissä, joissa on pelkästään toiminnantarkastaja, korostuu hal-



linnon ja erityisesti isännöinnin laadun merkitys, kun arvioidaan taloudellisten raporttien oikeellisuuteen vaikuttavia tekijöitä. Hänen mielestään tällaisissa tapauksissa luotettavaksi tiedetty isännöitsijä voi hyvin antaa paremman varmennuksen kuin toiminnan tarkastus ja toiminnantarkastuksen laatu olisi siten selvästi enemmän riippuvainen hallinnon laadusta kuin tilintarkastuksen laatu. Haastatellun mielestä toiminnantarkastus ei tuo lisävarmennusta silloin, kun yhtiössä on myös tilintarkastaja.

Yleisellä tasolla tilintarkastaja piti toiminnantarkastusmallia periaatteiltaan kelvollisena, mutta tarkastuksen ja tarkastajien tason kirjavuus kuitenkin vähentää hänen mukaansa uuden tarkastusinstituution arvoa. Toiminnantarkastuksen hän näki olevan suorana jatkumona maallikkotilintarkastukselle, eikä hän nähnyt todellista eroa niiden välillä. Toiminnantarkastuksen tärkeimpänä etuna hän näki sen, että myös pienissä yhtiöissä on lähtökohtaisesti edes joku talouden ja hallinnon tarkastuksen muoto käytössä. Lisäksi tilintarkastajan mielestä taloyhtiön toiminnantarkastuskertomus (liite 1) on muodoltaan hyvä, maallikon luettavaksi jopa parempi kuin itse tilintarkastuskertomus. Pahimpana haittana on hänen mukaansa toiminnantarkastajan väljien osaamisvaatimusten ja mahdollisen puutteellisen riippumattomuuden lisäämä riski kelvottoman tarkastustoiminnan esiintymisestä.

Toiminnantarkastusmallin kehittämiseen säätelyn kautta, kuten esimerkiksi tietynlaisen koulutuksen vaatimista tarkastajilta, ei haastateltu tilintarkastaja nähnyt erityistä tarvetta. Koska tilintarkastusinstituutio on jo olemassa, hän ei pitänyt toisen vastaavalla tavalla säädellyn ammattikunnan luomista tarpeellisena. Toiminnantarkastusmallin ollessa vielä kovin uusi, ei haastatellun mukaan selvää käsitystä mallin toimivuudesta voida vielä muodostaa, mutta esimerkiksi isännöitsijät eivät hänen mukaansa ole kommentoineet aiemmasta maallikkotilintarkastuksesta poikkeavista havainnoista.

## 4.2 Toiminnantarkastajan näkemykset

Toiminnantarkastajien ryhmästä haastateltavana oli henkilö, jonka peruskoulutus on Yo-merkonomi ja joka omaa monipuolisen kokemuksen talousalalta ja erityisesti asunto-osakeyhtiöiden parista. Hän on aiemmin toiminut pitkään pankkialalla, toiminut noin 20 vuotta taloyhtiöiden talousasioiden parissa, isännöitsijänä (AIT) omassa isännöinti-toimistossa ja sittemmin muun muassa isännöitsijöiden kouluttajana, viimeiset kolme vuotta tilintarkastusassistenttina sekä nyt toista kautta toiminnantarkastajana. Lisäksi hän omaa noin 20 vuoden ajalta kokemusta muutamien yhdistysten maallikkotilintarkastajana toimimisesta. Vaikka tämän tutkimuksen aiheen kannalta hänen voidaan nähdä edustavan samanaikaisesti kahta erilaista sidosryhmää, eli isännöitsijöitä ja toiminnantarkastajia, ei haastateltu henkilö havainnut eroa näkemyksissään tarkasteltaessa toiminnantarkastusta näistä kahdesta näkökulmasta. Selvyiden vuoksi hänen näkökulmana pidetään tässä tutkimuksessa ainoastaan toiminnantarkastajan näkökulmaa.

Tilintarkastajan tapaan myös toiminnantarkastaja piti taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastamista tarpeellisenä. Syyksi hän kertoi tarkastuksen tuoman varmistuksen, josta hyötyvät osakkaiden lisäksi isännöitsijä ja hallitus, jotka saavat tarkastajalta "synninpäästön" ja vahvistuksen työnsä oikeellisuudelle, mikä on myös osakkaiden etu. Saman periaatteen mukaisesti haastateltu toiminnantarkastaja piti toiminnantarkastusta ehdottoman tärkeänä pienissä taloyhtiöissä. Tilintarkastajan rinnalla toimivan toiminnantarkastajan hän näki tuovan lisäarvoa asukasnäkökulman muodossa silloin, kun toiminnantarkastajana toimii yhtiön osakas, jolloin esimerkiksi AsOYL 1:10:n mukaisen yhdenvertaisuusperiaatteen toteutuminen on helpompi havaita. Muutoin hän ei nähnyt toiminnantarkastusta tarpeellisenä tilintarkastuksen rinnalla. Tässä kohtaa toiminnantarkastajan näkemys oli yhtenevä tilintarkastajan näkemyksen kanssa.

Toiminnantarkastuksen sidosryhminä haastateltu toiminnantarkastaja piti tilintarkastajan tapaan osakkaita, hallituksen jäseniä ja isännöitsijöitä, mutta edellisestä poiketen myös lainanantajia ainakin silloin, kun taloyhtiössä on pelkästään toiminnantarkastaja. Pankkitaustan omaavana toiminnantarkastaja kertoi tarkastuskertomuksen olevan vaa-

dittava osa lainanantoprosessissa, oli sitten kyse taloyhtiön lainoista tai osakkaiden lainoista, joissa osakkeet ovat vakuutena. Pienessä taloyhtiössä tämä voi koskea yksinomaan toiminnantarkastuskertomusta, vaikka haastateltava epäilikin, etteivät pankkien käytännöt ole ehkä vielä ehtineet sopeutumaan tähän muutokseen. Myös haastatellun toiminnantarkastajan mielestä tilintarkastusta pidetään sidosryhmissä yleisesti merkityksellisempänä kuin toiminnantarkastusta. Toisaalta hän piti toiminnantarkastajana toimivan asukkaan raporttia merkityksellisenä, koska hän oli isännöitsijänä toimiessaan havainnut asukastarkastajien kykenevän havaitsemaan asioita, joita yhtiön ulkopuolinen tilintarkastaja ei ollut kyennyt havaitsemaan. Tämän vuoksi haastateltu piti asiantuntevan asukastarkastajan tarkastuskertomusta hyvänä apuvälineenä erityisesti isännöitsijöille, mikäli he kykenevät asennoitumaan toiminnantarkastukseen hyväksyvästi. Haastateltu toiminnantarkastaja jakoi tilintarkastajan mielipiteen toiminnantarkastuskertomuksen (liite 1) hyvästä sanamuodosta, erityisesti sen sisältävän vastuuvapautuspuolion vuoksi, koska tämän avulla yhtiökokous voi hyvällä omallatunnolla tehdä saman päätelmän.

Haastatellun toiminnantarkastajan mielestä monet toiminnantarkastajat ovat samoja henkilöitä, jotka ovat aiemmin toimineet maallikkotilintarkastajina ja useasti tulleet valituksi myös jonkinlaisella työnjakoperiaatteella tavallista aktiivisempien osakkaiden keskuudesta, jolloin aiemmin maallikkotilintarkastukseen liittyneet ongelmat tarkastajien osaamisessa ovat periytyneet myös toiminnantarkastukseen. Ongelmana hän tunnisti myös olevan joidenkin taloyhtiöiden periaatteen pyrkiä minimoimaan tarkastuksesta aiheutuvat kulut laadun kustannuksella. Toisaalta haastateltu näki osan toiminnantarkastajista olevan, aiemman maallikkotilintarkastajakäytännön mukaisesti, talousalan ammattilaisia, jotka voivat tehdä toiminnantarkastuksia ammatikseen, ja joiden osaamista voidaan parhaimmillaan pitää tilintarkastajan tasoisena. Hänen mielestään voidaan jopa nähdä olevan olemassa edellisenkaltaisista henkilöistä koostuva toiminnantarkastajien ammattikunta.

Haastateltu toiminnantarkastaja näki ettei tarkastettavan taloyhtiön ulkopuolisen toiminnantarkastajan riippumattomuudessa ole nähtävissä ongelmia, mutta asukastarkasta-

jan kohdalla hän piti riippumattomuutta koskevia ongelmia mahdollisina, erityisesti pienissä yhtiöissä, joissa vastuuhenkilöiden välisillä suhteilla on korostunut merkitys. Lisäksi hän näki haastatellun tilintarkastajan tapaan maallikkotaustan omaavien toiminnantarkastajien ongelmaksi vaikeuden havaita riippumattomuutta vaarantavia seikkoja, kuten esimerkiksi aiemman hallituksen jäsenenä toimimisen tarkastettavalla tilikaudella.

Tyypillisen toiminnantarkastajan objektiivisuudessa ei haastateltu toiminnantarkastaja nähnyt erityisiä ongelmia siinä, kuinka laadukkaasti toiminnantarkastaja kykenee lausumaan lain määäämistä asioista. Ongelmana hän näki kuitenkin tilanteen, jossa toiminnantarkastaja on tehnyt tilintarkastajan havainnoista poikkeavia, mutta muuten täysin valideja havaintoja, joita tämä ei toiminnantarkastajan yleensä tilintarkastajaa alempana pidettävän statuksen vuoksi ole halukas tuomaan esiin. Yleisesti haastateltu arvioi toiminnantarkastajien pyrkivän mahdollisimman hyvään työnsä laatuun ja siten hän näki myös tyypillisen toiminnantarkastajan kykenevän toimimaan tehtävässään tarkastuksen laatu huomioiden riittävän objektiivisesti.

Toiminnantarkastajan luotettavuuden kannalta haastateltu toiminnantarkastaja piti oleellisena tarkastajaksi valitun henkilön kykyä arvioida omaa soveltuvuuttaan kyseiseen tehtävään. Näin erityisesti siksi, koska valinnan suorittavaa tahoa, eli taloyhtiön yhtiökokousta, ei haastatellun mielestä voida yleisesti pitää riittävän asiantuntevana tässä asiassa. Toisaalta hän on myös havainnut uuden asunto-osakeyhtiölain käyttöönoton aikaansaaman keskustelun painottaneen taloyhtiön hallintoon sekä talouden ja hallinnon tarkastukseen liittyvien tehtävien vastuu- ja osaamisvaatimuskysymyksiä, jolloin nämä asiat ovat tulleet paremmin myös tavallisten taloyhtiöiden osakkaiden tietoisuuteen. Yleisesti haastateltu toiminnantarkastaja oli samoilla linjoilla haastatellun tilintarkastajan kanssa siinä, että tyypillisiä tilintarkastajia voidaan pitää lähtökohtaisesti parempina kuin tyypillisiä toiminnantarkastajia kaikkien mallin mukaisten tarkastajan laatua kuvaavien tekijöiden kohdalla.

Toiminnantarkastuksen luotettavuuden tasoa toiminnantarkastaja piti haastatellun tilintarkastajan tavoin vaihtelevana ja samasta syystä johtuen, eli toiminnantarkastajien osaamisen tason suurista eroavaisuuksista. Samalla tapaa toiminnantarkastuksen laatua ja toiminnantarkastuksen aikaansaamaa varmennusta taloudellisen raportoinnin oikeellisuudelle voidaan haastatellun mukaan pitää vaihtelevana. Hänen mielestään toiminnantarkastajaksi valitut olisivat kuitenkin uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon ja sen aiheuttaman keskustelun aikaansaaman lisääntyneen tietoisuuden vuoksi alkaneet olemaan aiempaa valikoidumpia ja siten myös tiedollisesti aiempia maallikkotilintarkastajia parempia. Yhtenä syynä tähän kehitykseen hän näki aiempaa parempaa tietoutta toimintaan liittyvistä vastuukysymyksistä sekä tästä johtuvaa ja vallalla olevaa tapaa välttää tehtäviä, joissa tarvittava osaaminen on vajavaista.

Yhteenvetona haastateltu toiminnantarkastaja arvioi suurimman osan toiminnantarkastajista kykenevän antamaan riittävän tasaisen varmistuksen, mutta arvioi samalla kuitenkin osan toiminnantarkastajista olevan selvästi kykenemättömiä tähän. Edellä mainitun ja lisäksi erityisesti koulutustaustaan liittyvien eroavaisuuksien vuoksi myös haastateltu toiminnantarkastaja piti tilintarkastusta laadullisesti selkeästi parempana kuin tyypillistä toiminnantarkastusta. Haastatellun tilintarkastajan tapaan myös toiminnantarkastaja oli sitä mieltä, että tilintarkastuksen rinnalla toiminnantarkastus ei tuo lisävarmennusta.

Yleisesti haastateltu toiminnantarkastaja piti toiminnantarkastusmallia vielä niin uutena asiana, että sen arvioiminen kokonaisuutena on vaikeaa. Säädösten pohjalta hän piti mallia selvästi keskeneräisenä. Etuna hän näki erityisesti sen, että toiminnantarkastus tuo myös pienet taloyhtiöt tarkastuksen piiriin ja samalla tarjoutuvan mahdollisuuden käyttää vaihtoehtoisesti kustannuksiltaan tilintarkastusta halvempaa tarkastusinstituutiota. Lisäksi haastateltu näki toiminnantarkastusvaihtoehdon madaltavan kynnystä tarkastajan käyttöön, mitä hän piti merkityksellisenä kaikkein pienimpien taloyhtiöiden kohdalla. Periaatteellisia haittoja hän ei nähnyt toiminnantarkastuksen käytöllä olevan, mutta havaitut haitat johtuvat hänen mukaansa epäpätevien henkilöiden valinnasta toiminnantarkastajiksi. Henkilökohtaisena kokemuksenaan haastateltu kertoi tuntemansa toiminnantarkastajien olevan ammattitaitoisia toimijoita, jotka ovat tehtävänsä tasalla,

mutta toisaalta nähneensä tilitarkastustyön yhteydessä myös huonotasoista tarkastustyötä, jota ei voida pitää kelvollisena.

Nykyisten ongelmien ratkaisemiseksi haastateltu piti hyvänä vaihtoehtona taloyhtiöiden osakkaiden valistamista tehtävänsä sopivan toiminnantarkastajan valintaan vaikuttavista seikoista, minkä toteuttamisessa isännöitsijän roolia voidaan pitää ratkaisevana. Lisäksi pitäisi määrittää pakollisen toiminnantarkastuksen raja, joksi sopisi hänen mukaansa 10 huoneistoa. Toiminnantarkastajan raportoinnille pitäisi haastatellun mielestä myös laatia helposti ymmärrettävät säännöt.

Toiminnantarkastusmallin tulevaisuuden kehityssuuntana haastateltu toiminnantarkastaja näki jonkinlaisen koulutusvaatimuksen lisäämisen kelpoisuusvaatimuksiin. Vaihtoehtona tälle hän näki oman tutkinnon käyttöön oton asunto-osakeyhtiöiden tarkastajille, jolloin voitaisiin samalla myös nostaa tilintarkastuksen piiriin kuuluvien yhtiöiden korajaa vanhan mallin mukaiseen 100 huoneistoon (alkuperäinen AsOYL 809/1991 65.3 § 1 k). Toivottavana yleisenä kehityssuuntana haastateltu näki toiminnantarkastuksen ammattimaistumisen. Samalla tavoin hän näki yleisenä tulevaisuuden suuntauksena muunkin asunto-osakeyhtiöihin liittyvän toiminnan, kuten isännöinnin ja hallitustyöskentelyn muuttuvan entistä ammattimaisemmaksi tarkoittaen esimerkiksi hallitusammattilaisten käyttämistä, jota tapahtuu jonkin verran jo nykyisin.

### **4.3 Isännöitsijän näkemykset**

Haastateltavana isännöitsijänä oli henkilö, joka on toiminut isännöitsijänä kuuden vuoden ajan. Varsinaista isännöintialan tutkintoa (esimerkiksi AIT, IAT tai ITS<sup>18</sup>) hänellä ei ole, mutta ennen isännöintitehtäviin siirtymistään hän oli kuitenkin suorittanut vuoden mittaisen teknisen isännöinnin kurssin.

---

<sup>18</sup> Kiinteistöalan koulutus 2013, 6

<[http://www.kiinko.fi/content/download/71659/1531703/file/Kiinteistöalan tutkintokoulutus 2013.pdf](http://www.kiinko.fi/content/download/71659/1531703/file/Kiinteistöalan_tutkintokoulutus_2013.pdf)>

Talouden ja hallinnon tarkastuksen parissa toimivien haastateltujen tapaan myös isännöitsijä piti taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastamista tarpeellisenä. Tarkastuksen hän näki edesauttavan talousasioiden hoidon ja taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta sekä antavan vahvistuksen hallituksen ja isännöitsijän toimien lainmukaisuudelle. Tarkastuksen suorittajan tulisi haastatellun isännöitsijän mielestä mieluiten olla aina tilintarkastaja pienet taloyhtiöt mukaan lukien ja hän kertoi tämän olevan myös käytäntönä isännöintitoimistossa, jossa hän on töissä. Tämän kannan hän kertoi johtuvan siitä, että tarkastajaksi halutaan riittävän ammattitaidon omaava henkilö. Myös haastatellun edustaman toimiston isännöimissä vanhoissa kahden tarkastajan yhtiöissä on pyritty siirtymään yhden tilintarkastajan käyttöön yhtiöjärjestyksen muutoksen yhteydessä. Vaikka tarkastusmuodon ja tarkastajien valinnasta vastaa taloyhtiön yhtiökokous, on isännöitsijän suosituksilla havaittu olevan suuri merkitys näissä valinnoissa (Ojala 2011, 78). Haastateltu isännöitsijä ei lisäksi pitänyt toiminnantarkastusta tarpeellisenä tilintarkastuksen rinnalla.

Ainoaksi toiminnantarkastuksesta hyötyjäksi isännöitsijä mainitsi taloyhtiön osakkeenomistajat. Hänellä oli myös selkeä käsitys tarkastajan toimimisesta osakkeenomistajien etuja puolustavana valvojana, joka tarkkailee agenttien, eli hallituksen ja isännöitsijän toimia. Osakkeenomistajien lisäksi hän nimesi hallituksen jäsenet ja isännöitsijät toiminnantarkastuksen sidosryhmiksi. Lainantantajien haastateltu isännöitsijä ei tilintarkastajan tapaan nähnyt olevan kiinnostuneita toiminnantarkastuksesta lainanhakuprosessin yhteydessä. Toiminnantarkastuksesta isännöitsijä näki olevan yleisellä tasolla hyötyä ainoastaan pienissä taloyhtiöissä, joissa tilintarkastajaa ei tarvitse lain mukaan valita, eikä tätä edes haluttaisi valita tarkastuksesta aiheutuvien kustannusten vuoksi. Tilintarkastajan rinnalla toimivan toiminnantarkastajan tarpeettomuutta isännöitsijä perusteli sillä, ettei lisänä oleva toiminnantarkastus hyödytä enää yhtäkään sidosryhmää, jos ammattitaitoisesti suoritettu tilintarkastus on jo tehty.

Samaan tapaan kuin aikaisemmat haastatellut myös haastateltu isännöitsijä piti toiminnantarkastajien asiantuntemuksen tasoa hyvin vaihtelevana. Parhaimmillaan hän totesi sen olevan tyyppillisen tilintarkastajan tasoa, mutta totesi samalla myös enemmistön ole-

van puutteellisella asiantuntemuksella varustettuja. Isännöitsijä arvioi asukastarkastajan voivan olla hyvin perillä taloyhtiön tapahtumista, mutta päinvastaisiakin havaintoja hän oli tehnyt.

Haastateltu isännöitsijä ei nähnyt erityistä ongelmaa tyypillisen toiminnantarkastajan riippumattomuudessa, eikä edes silloin, kun tarkastaja on tarkastettavan taloyhtiön osakas. Hän piti asukastarkastajan käyttämistä myös toiminnantarkastuksen peruseräteenä. Isännöitsijä ei ollut koskaan kohdannut tilannetta, jossa toiminnantarkastajan aikaisempi toimiminen hallituksessa olisi asettanut riippumattomuuden kyseenalaiseksi. Hän oli kuitenkin samaa mieltä haastatellun tilintarkastajan kanssa siitä, että tilintarkastaja on aina tarkastettavan yhtiön ulkopuolinen toimija, eikä hän ollut koskaan havainnut poikkeusta tässä asiassa. Tämän vuoksi hän myös piti tyypillisen tilintarkastajan riippumattomuutta parempitasoisena kuin tyypillisen toiminnantarkastajan.

Toiminnantarkastajan objektiivisuuden kannalta haastateltu isännöitsijä piti ongelmallisena tyypillisen toiminnantarkastajan puutteellista asiantuntemusta, joka heikentää tarkastuksen laatua ja sitä kautta vaikeuttaa tuntuvasti lainmukaisen lausunnon antamista. Samalla linjalla jatkaen isännöitsijä totesi myös tyypillisen toiminnantarkastajan luotettavuuden olevan korkeintaan kohtalaista tasoa, antaen tälle kouluarvosanaksi "kutonen". Tyypillisen tilintarkastajan luotettavuuden hän totesi olevan selvästi paremmalla tasolla kuin tyypillisen toiminnantarkastajan luotettavuuden ja tärkeimpänä tekijänä tässä on nimenomaan riittävän koulutuksen omaavan ja tutkinnon suorittaneen tilintarkastajan tyypillistä toiminnantarkastajaa selvästi parempi asiantuntemus.

Itse toiminnantarkastuksen luotettavuuteen ja tarkastuksen aikaansaamaan taloudellisen raportoinnin oikeellisuuden ja toiminnan lainmukaisuuden varmennukseen isännöitsijä suhtautui varsin kielteisesti pitäen tyypillistä toiminnantarkastuksen antamaa varmennusta riittämättömänä. Tilintarkastuksen aikaansaama varmennusta hän piti riittävänä. Aiemmalla linjalla hän jatkoi myös tässä kohtaa todetessaan, ettei toiminnantarkastus aikaansaa minkäänlaista lisävarmennusta tilintarkastuksen rinnalla. Haastateltu isännöit-



sijä piti toiminnantarkastusta suorana maallikkotilintarkastuksen jatkumona, eikä hän nähnyt käytännössä mitään eroa näiden tarkastusmuotojen välillä. Hänen isännöimissään taloyhtiöissä ovat entiset maallikkotilintarkastajat jatkaneet tarkastustoimintaa uuden asunto-osakeyhtiölain mukaisella nimikkeellä.

Haastateltu isännöitsijä näki toiminnantarkastuksen hyödylliseksi ainoastaan sellaisissa pienissä taloyhtiöissä, jotka eivät ole lain mukaan tilintarkastuksen piirissä, eivätkä esimerkiksi kustannusten vuoksi halua valita tilintarkastajaa. Tällöin toiminnantarkastus mahdollistaa hänen mukaansa tilintarkastusta selvästi edullisemman tarkastusmuodon käyttämisen, mistä on hyötyä väärinkäytösten havaitsemisessa ja ehkäisemisessä. Tällaisissa tapauksissa isännöitsijä piti parhaana vaihtoehtona tarkastettavan yhtiön ulkopuolisen talousalan ammattilaisen valitsemista toiminnantarkastajaksi. Toisaalta hän totesi tilanteen olevan myös varsin ristiriitainen, koska asukastarkastajalla olisi periaatteessa paras mahdollinen tieto yhtiön tilasta, muttei useasti kuitenkaan tarvittavaa asiantuntemusta. Optimaalinen toiminnantarkastaja olisi haastatellun isännöitsijän mukaan talossa asuva yhtiön osakas ja talousalan ammattilainen.

Toiminnantarkastusmallin haittoina isännöitsijä piti kahden tarkastajan yhtiöissä toisen tarkastuksen aiheuttamaa lisätyötä ja ylimääräistä ajankulua kevään tilinpäätöskiireiden keskellä sekä yhtiökokouksille aiheutuvia ongelmia löytää sopivia toiminnantarkastajia. Henkilökohtaisena kokemuksenaan toiminnantarkastuksesta isännöitsijä kertoi tarkastuksella olleen kovin vähän merkitystä taloudellisen informaation oikeellisuuden ja toiminnan lainmukaisuuden kannalta. Toiminnantarkastus on vaikuttanut hänen työhönsä lähinnä työmäärää ja kiirettä lisäten kahden tarkastajan yhtiöissä.

Tulevaisuuden kehityksestä oli haastatellulla isännöitsijällä kahdenlaisia mielteitä. Nykyisenkaltaista toiminnantarkastusta hän piti suorana jatkumona vanhalle maallikkotilintarkastukselle ja ennen kaikkea siten, että maallikkotilintarkastuskäytännön ilmeiset

ongelmat<sup>19</sup> ovat jääneet korjaamatta. Tämän muotoisena toiminnantarkastus voitaisiin hänen mielestään lakkauttaa. Toisaalta pienille taloyhtiöille tarjoutuvan edun vuoksi voitaisiin ylläpitää tilintarkastusta edullisempaa tarkastusmuotoa, mutta riittävän asiantuntemuksen takaamiseksi tällaiselta tarkastajalta tulisi vaatia vähintään jokin alalle soveltuva perustutkinto tai vaihtoehtoisesti oma tarkastajan tutkinto.

#### **4.4 Hallituksen jäsenen ja osakkaan näkemykset**

Neljäntenä haastateltava oli asunto-osakeyhtiön hallituksessa toimiva henkilö, joka on tavalliseen tapaan samalla myös taloyhtiön osakkeenomistaja. Hän on koulutukseltaan merkonomi ja on toiminut varsinaisten työtehtäviensä ohella noin 35 vuoden ajan erilaisissa taloyhtiöiden talouteen ja hallintoon liittyvistä tehtävistä, joihin kuuluu hallituksen jäsenenä ja -puheenjohtajana, numerotarkastajana sekä maallikkotilintarkastajana toimiminen. Lisäksi hän on toiminut julkisella sektorilla numerotarkastajana erilaisissa asumiseen liittyvissä säätiöissä. Tällä hetkellä haastateltu toimii kahden taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana ja tämän lisäksi vielä hallituksen jäsenenä yhdessä taloyhtiössä.

Haastatellulla hallituksen jäsenellä/osakkaalla on samaan tapaan kaksoisrooli kuin haastatellulla toiminnantarkastajalla, joka toimii samalla myös isännöitsijänä. Toiminnantarkastajan tapauksessa toinen sidosryhmä johon haastateltava kuului koostui henkilöistä (isännöitsijät), joiden työtä toisen sidosryhmän edustajat (toiminnantarkastajat) tarkastavat. Tällaista asetelmaa ei kuitenkaan voida pitää kovin yleisenä. Jälkimmäisessä tapauksessa haastateltu kuuluu sidosryhmään (hallituksen jäsenet), joka toimii toisen sidosryhmän (osakkaat) agenttina ja jonka työtä tarkastamaan jälkimmäinen sidosryhmä valitsee tarkastajan. Tällainen kaksoisrooli esiintyy edellisestä poiketen lähes jokaisessa taloyhtiössä. Koska toiminnantarkastajan toimeksiantajan, eli osakkaan näkökulmaa voidaan pitää tärkeänä tutkimuksen kannalta ja koska haastatellun kaksoisroolia voidaan pitää yleisenä, toteutettiin viimeinen haastattelu käymällä haastattelun teemat läpi haastateltavan molempien roolien kannalta, jolloin yhdellä haastattelulla saadaan esiin kaksi

---

<sup>19</sup> KTM 2003, 85-87

näkökulmaa. Haastatellun kannanotoista tuodaan erikseen esiin osakkaan näkemys silloin, kun se eroaa hallituksen jäsenen näkemyksestä.

Muiden haastateltujen tapaan myös haastateltu hallituksen jäsen/osakas piti taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastamista tarpeellisena. Tärkeimmäksi syyksi tähän hän ilmoitti yksityishenkilöiden varallisuuden merkittävimmän erän, eli asunto-osakkeiden, suuren rahallisen arvon, jonka vuoksi toiminnan ja taloudellisen raportoinnin oikeellisuudella ja lainmukaisuudella on suuri merkitys tämän omaisuuden vaalimisessa. Osakkaan näkemyksenä hän lisäsi vielä asunto-osakeyhtiölain pääperiaatteisiin kuuluvan yhdenvertaisuusperiaatteen<sup>20</sup> toteutumisen valvomisen. Tarkastusinstituutioista haastateltu painotti erityisesti tilintarkastuksen merkitystä pitäen toiminnantarkastuksen hyötyjä ja tarpeellisuutta vähäisenä. Toiminnantarkastuksen hän näki olevan sovelias tarkastusmuoto pienille taloyhtiöille, jotka eivät kuulu tilintarkastuksen piiriin. Hän piti täysin vailla talouden ja hallinnon tarkastusta olevan taloyhtiön omaavan huomattavan riskin väärinkäytösten kohteeksi joutumisesta.

Haastatellun hallituksen jäsenen/osakkaan mielestä sellaisissa taloyhtiöissä, joissa on tilintarkastaja, ei ole tarvetta tämän rinnalla toimivalle yhtiön ulkopuoliselle toiminnantarkastajalle, jonka hän näki erityisesti osakkaan näkökulmasta vain toiseen kertaan saman tarkastustyön tekeväksi tahoksi ja ylimääräiseksi kustannukseksi. Osakkaan näkökulmasta tarkasteltuna haastateltu arveli tilintarkastajan rinnalla toimivasta asukastarkastajasta voivan olla jonkin verran hyötyä ulkopuolista tarkastajaa paremman tarkastettavan taloyhtiön asioita koskevan tietämyksen vuoksi. Hänen mielestään ehdoton edellytys toiminnantarkastajana toimimiseksi on riittävä asiantuntemus, jota ilman tarkastus ei voi olla hyödyllinen.

Toiminnantarkastuksen sidosryhmiin haastateltu hallituksen jäsen/osakas käsitti kuuluvan hallituksen jäsenet, isännöitsijät, osakkaat sekä myös rinnalla toimivat mahdolliset

---

<sup>20</sup> AsOYL 1:10

tilintarkastajat. Lainanantajien hän ei nähnyt olevan juuri kiinnostuneita toiminnantarkastuksesta, paitsi ehkä sellaisen pienen taloyhtiön kohdalla, jossa ei ole tilintarkastajaa. Suurimpana toiminnantarkastuksesta hyötyjänä haastateltu piti taloyhtiön osakkaita ja hän näki myös isännöitsijän voivan hyötyä asukastarkastajan yhtiötä koskevasta tiedosta silloin, kun toiminnantarkastaja on yhtiön ainoa talouden ja hallinnon tarkastaja. Haastatellun isännöitsijän tapaan hallituksen jäsen/osakas piti toiminnantarkastajan valitsemista tilintarkastajan rinnalle vain jäänteinä vanhasta kahden tilintarkastajan mallista, eikä hän pitänyt tällaista menettelyä enää tarpeellisenä.

Tyypillisen toiminnantarkastajan asiantuntemuksen tasoa haastateltu hallituksen jäsen arvioi toiminnantarkastuksen uutuuden vuoksi maallikotilintarkastuksesta saamansa kokemuksen perusteella. Tältä pohjalta hän arvioi asiantuntemuksen tason olevan useasti varsin vajavainen. Haastateltu piti riittävän korkeatasoisten tarkastajan osaamisvaatimusten puuttumista merkittävänä ongelmana toiminnantarkastuksen kohdalla erityisesti, kun säädökset eivät mahdollista tarkastajaksi valittavan osaamisen tarkastamista millään tavalla. Kirjanpidon ja asunto-osakeyhtiölain tuntemus olisi hänen mukaansa ehdottomasti tarpeen toiminnantarkastajana toimivalle, mutta tämä vaikuttaa hänen mukaansa puuttuvan valitettavan usein. Lisäksi haastateltu arvioi, ettei tyypillinen toiminnantarkastaja kykene aina arvioimaan oman osaamisensa riittävyyttä oikein. Kaikesta huolimatta hän arvioi tavallisen osakkaan pitävän tyypillisen toiminnantarkastajan asiantuntemuksen tasoa selvästi parempana kuin sitä hänen havaintojensa mukaisesti voidaan pitää.

Haastateltu hallituksen jäsen/osakas ei nähnyt erityistä ongelmaa asukastarkastajien riippumattomuudessa, mutta tarkensi kuitenkin pitävänsä yhtiön ulkopuolisen toiminnantarkastajan riippumattomuuden tasoa parempana. Hän arvioi toiminnantarkastajan voivan omata riittävän objektiivisuuden tason, mutta monien toiminnantarkastajien puutteellinen osaamisen taso vaikeuttaa huomattavasti riittävän objektiivisuuden saavuttamista yleisellä tasolla, eikä tätä siten voida nähdä pystyttävän saavuttamaan kuin osassa tapauksista. Tästä johtuen saavutettava tarkastajan luotettavuus on haastatellun mukaan myös vaihtelevan tasoinen. Tyypillistä tilintarkastajaa hän piti parempana kaikilla

osa-alueilla, eron näkyessä selvimmin asiantuntemuksessa. Tämä ilmenee haastatellun mukaan myös siten, että tyypillinen tilintarkastaja voi hyvin toimia asiantuntijana erilaisissa talouteen ja lakiaisoihin liittyvissä kysymyksissä, mutta vastaavasti tyypillinen toiminnantarkastaja ei ole kykenevä toimimaan asiantuntijaroolissa. Ostatekijöidensä summana myös tyypillisen tilintarkastajan luotettavuus on haastatellun mukaan tyypillisen toiminnantarkastajan luotettavuutta parempi.

Yleisesti haastateltu hallituksen jäsen/osakas piti toiminnantarkastuksen laatua vaihtelevana. Hänen mielestään toiminnantarkastuksella voidaan saavuttaa riittävä varmennus taloudellisen raportoinnin oikeellisuudelle ja toiminnan lainmukaisuudelle vain sellaisissa pienissä taloyhtiöissä, joissa toiminta on yksinkertaista ja kirjaapitoaineisto pieni. Yleisellä tasolla haastateltu piti varmennuksen tasoa riittämättömänä, mihin suurin syy on tarkastajien puutteellinen asiantuntemus. Tilintarkastuksen hän näki antavan riittävän varmennuksen taloudellisen raportoinnin oikeellisuudelle ja toiminnan lainmukaisuudelle. Hän mainitsi myös pitävänsä tavoitteena tilintarkastajan valitsemista. Tilintarkastajan rinnalla toimiva toiminnantarkastaja pystyy haastatellun hallituksen jäsenen/osakkaan mukaan aikaansaamaan lisävarmennusta vain ollessaan hyvin yhtiön asiatunteva asukastarkastaja. Tällöin saavutettavissa oleva lisävarmennus jää hänen mukaansa kuitenkin vaatimattomaksi. Haastatellun mielestä toiminnantarkastus ei ole sama asia kuin vanha maallikkotilintarkastus, josta hänellä oli pääosin negatiivisia kokemuksia, vaan hän piti toiminnantarkastusmallia periaatteiltaan vanhaa järjestelmää kehittyneempänä tarkastusinstituutiona.

Toiminnantarkastusmallin etuna haastateltu näki pienille taloyhtiöille tarjoutuvan mahdollisuuden tilintarkastusta edullisempaan tarkastusmuotoon, mikä mahdollistaa myös esimerkiksi talossa asuvien talousalan ammattilaisten käyttämisen tarkastajana. Yleisesti hän piti toiminnantarkastusmallin tarjoavan selvästi enemmän etuja yhdistyksille kuin taloyhtiöille. Toiminnantarkastusmallista aiheutuvana haittana haastateltu piti tarkastuksen odotettavissa olevien laatuongelmien lisäksi kustannuksia tarpeettomasti lisäävän kahden tarkastajan käytännön jatkumista. Toivottaviksi toiminnantarkastuksen tulevaisuuden kehityssuuniksi hän kertoi kahden tarkastajan käytännöstä luopumisen ja vapaa-

ehtoisen koulutuksen järjestämisen toiminnantarkastajille näiden osaamisen parantamiseksi.

## **4.5 Haastatteluaineiston analyysi**

Analyysin alkuvaiheessa aineistoa tarkasteltiin pikaisesti kokonaisuutena. Hyvin nopeasti voitiin havaita haastateltujen näkemyksissä olevan huomattavan paljon samankaltaisuutta. Tämän voidaan nähdä helpottavan analyysia ja tulkintaa. Havaittujen eroavaisuuksien voitiin helposti nähdä kumpuavan ainakin osittain haastateltujen edustamien sidosryhmien oletetuista asenteista. Lisäksi kunkin sidosryhmän edustajan työtehtäviin liittyvät seikat sekä toimialaan liittyvän liiketoiminnan ominaispiirteet ja etunäkökulmat olivat jossakin määrin havaittavissa haastateltavien kannanotoissa.

### **4.5.1 Tarkastustoiminnan perusta, tarkastusinstituutiot ja sidosryhmät**

Kaikki haastatellut pitivät asunto-osakeyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastusta tarpeellisenä. Tilintarkastaja ja hallituksen jäsen/osakas perustelivat tätä taloyhtiöissä kiinni olevan omaisuuden huomattavalla määrällä ja sen vaalimisen tärkeydellä. Toiminnantarkastajan ja isännöitsijän mielestä tarkastuksen tuoman varmennuksen aikaansaama hyöty sidosryhmille on perusteena tarkastuksen tarpeellisuudelle.

Tarkastusinstituutioista kaikki haastatellut pitivät tarpeellisenä tilintarkastusta. Isännöitsijän näkemys puolsi tässä kohtaa yksinomaan tilintarkastuksen käyttöä ja myös hallituksen jäsen/osakas oli tässä asiassa pitkälle samaa mieltä. Toisena äärlaitana toiminnantarkastaja suhtautui myönteisimmin toiminnantarkastuksen käyttöön. Kaikki haastatellut pitivät toiminnantarkastusta selvästi tarpeellisenä pienille taloyhtiöille<sup>21</sup>, koska tällaiset yhtiöt voisivat muuten jäädä ilman minkäänlaista talouden ja hallinnon tarkastusta. Hallituksen esityksen (HE 24/2009, 169) mukaan yksi toiminnantarkastusmallinen käyttöönoton perusta on tilintarkastajan rinnalla toimivan toiminnantarkastajan tuoma asukasnäkökulma talouden ja hallinnon tarkastukseen. Tästä huolimatta kukaan haastatelluista ei nähnyt toiminnantarkastusta erityisen tarpeellisenä tilintarkastuksen rinnalla,

---

<sup>21</sup> Alle 30 osakkeenomistajan hallinnassa olevan huoneiston asunto-osakeyhtiöt (AsOYL 9:5.11 k)

vaikka arvioivatkin asukastarkastajan tuoman näkemyksen voivan olla hyödyllinen joissakin tapauksissa.

Toiminnantarkastuksen sidosryhmistä vallitsi haastateltujen keskuudessa myös varsin pitkälle ulottuva yksimielisyys. Kaikki pitivät sidosryhminä osakkeenomistajia, hallituksen jäseniä ja isännöitsijöitä. Tilintarkastaja toi esille myös mahdolliset tulevat osakkeenomistajat ja hallituksen jäsen/osakas mahdollisen rinnalla toimivan tilintarkastajan, mutta lainanantajien kohdalla voitiin havaita selvä kahtiajako. Pankkitaustan omaava toiminnantarkastaja piti lainanantajia ainakin jossakin määrin toiminnantarkastuksen sidosryhmänä ja myös hallituksen jäsenen/osakas mahdollisesti sellaisissa tapauksissa, joissa taloyhtiöllä ei ole tilintarkastajaa. Muut haastatellut eivät nähneet lainanantajien olevan kiinnostuneita toiminnantarkastuksesta. Yhteisenä sidosryhmien näkemyksenä haastatellut tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja pitivät tilintarkastuksen arvostamista selvästi toiminnantarkastusta korkeammalle ja samansuuntainen näkemys voidaan nähdä olevan myös muilla haastatelluilla heidän lausuntojen perusteella. Tilintarkastajan mukaan tilintarkastuksen merkitystä voidaan myös pitää ratkaisevana koko tarkastusfunktion kiinnostavuuden ja hyödyllisyyden kannalta.

Suurimmaksi toiminnantarkastuksesta hyötyjäksi kaikki haastatellut nimesivät odotetusti taloyhtiön osakkeenomistajat. Kaikki näkivät hyötyjinä myös hallituksen jäsenet ja isännöitsijät. Toiminnantarkastuksesta hyötyjät käsitettiin haastateltujen keskuudessa selvästi laajemmin kuin hallituksen esityksessä (24/2009, 169, 175 ja 177), jossa tuodaan esiin ainoastaan osakkeenomistajien rooli toimeksiantajana ja hyötyjänä. Toiminnantarkastuskertomuksen (liite 1) sisältämän vastuuvapauden puoltolauseen hyödyllisyyden taloyhtiön vastuuhenkilöille sekä myös osakkeenomistajille toivat esiin sekä tilintarkastaja että toiminnantarkastaja. Toiminnantarkastaja ja hallituksen jäsen/osakas toivat esille asukastarkastajan näkemyksen tuoman lisähyödyn erityisesti isännöitsijälle.

Tilanne nähtiin tällaisena pääosin silloin, kun toiminnantarkastaja on taloyhtiön ainoa talouden ja hallinnon tarkastaja. Isännöitsijä ja hallituksen jäsen/osakas näkivät toimin-

nantarkastuksen hyödylliseksi vain tällaisissa tapauksissa ja kuten edellä kävi ilmi, molemmat haastatellut talouden ja hallinnon tarkastajat pitivät tilintarkastusta selvästi toiminnantarkastusta merkityksellisempänä. Tilanne nähtiin varsin erilaisena silloin, kun toiminnantarkastaja toimii tilintarkastajan rinnalla. Haastatellut olivat tässä asiassa samoilla linjoilla kuin aiemmassa tarpeellisuustarkastelussa, eli toiminnantarkastuksesta ei käytännössä nähty olevan hyötyä tilintarkastuksen rinnalla.

#### **4.5.2 Toiminnantarkastajan luotettavuus ja tarkastuksen laatu**

Ensimmäisenä kriteerinä luotettavuutta arvioitaessa on tässä tutkimuksessa toiminnantarkastajan asiantuntemus. Kaikki haastatellut pitivät toiminnantarkastajien asiantuntemuksen tasoa hyvin vaihtelevana. Tilintarkastaja, toiminnantarkastaja ja isännöitsijä arvioivat osan toiminnantarkastajista olevan talousalan ammattilaisia ja siten osaamiseltaan hyvin tehtävänsä tasalla, mutta toisaalta kaikki haastateltavat totesivat suuren osan toiminnantarkastajista olevan, maallikkotilintarkastuksesta saatujen kokemusten mukaisesti, riittämättömällä asiantuntemuksella varustettuja ja siten käytännössä kykenemättömiä suoriutumaan tehtävästään lain velvoittamalla tavalla. Tilintarkastaja, toiminnantarkastaja ja hallituksen jäsen/osakas näkivät tämän johtuvan liian väljistä tarkastajan osaamisvaatimuksista sekä valitsijoiden kyvyttömyydestä arvioida riittävää asiantuntemuksen tasoa.

Haastateltujen kannanotot vaihtelivat jonkin verran toiminnantarkastajan riippumattomuutta koskevassa kysymyksessä. Isännöitsijä ja hallituksen jäsen/osakas eivät nähneet erityistä ongelmaa toiminnantarkastajan riippumattomuudessa, tosin jälkimmäinen arvioi ulkopuolisen tarkastajan olevan tässä kohtaa asukastarkastajaa parempi. Tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja pitivät molemmat asukastarkastajan riippumattomuuden tasoa ongelmallisena ja hyvän riippumattomuuden tason saavuttamisen vaativan taloyhtiön ulkopuolisen toiminnantarkastajan valitsemista. Tällainen näkemys on tilintarkastuksen perusperiaatteiden mukainen<sup>22</sup>, mutta toisaalta asunto-osakeyhtiölain esitöissä<sup>23</sup> on tä-

---

<sup>22</sup> Horsmanheimo ym. (2007, 149)

<sup>23</sup> HE 24/2009, 169



män vastaisesti painotettu osakastarkastajaperiaatetta toiminnantarkastuksessa, johon syyksi mainitaan vaikeutta löytää tarkastajia osakkaiden ryhmän ulkopuolelta. Myös isännöitsijä toi tämän tilanteen esille kannanotoissaan. Kaikki haastatellut pitivät tyypillisen tilintarkastajan riippumattomuuden tasoa parempana kuin tyypillisellä toiminnantarkastajalla.

Kappaleessa 2.2.5 esitellyn teorian mukaista objektiivisuuden käsitettä voidaan pitää jossakin määrin vaikeana hahmottaa oikein ja tämä näkyi myös teemaan liittyvässä keskustelussa, jossa asiaa jouduttiin selventämään muita teemoja enemmän. Haastatelluista vain toiminnantarkastaja piti tyypillisen toiminnantarkastajan objektiivisuuden tasoa riittävänä tarkastustehtävän suorittamiseksi. Tilintarkastajan mukaan ainoastaan hyvän osaamisen tason ja käytännössä taloyhtiön ulkopuolisuutta vaativan riippumattomuuden tason omaava toiminnantarkastaja on kykenevä toimimaan riittävän objektiivisesti tarkastustehtävässä. Tällaisen tilanteen tilintarkastaja arvioi kuitenkin poikkeukselliseksi. Haastatellut isännöitsijä ja hallituksen jäsen/osakas olivat vielä tilintarkastajakin kielteisempiä ja heidän mielestään tyypillisen toiminnantarkastajan puutteellinen asiantuntemus tekee riittävän objektiivisuuden saavuttamisen hyvin vaikeaksi.

Haastateltu isännöitsijä tulkitsi edellisten osatekijöiden pohjalta tyypillisen toiminnantarkastajan luotettavuuden tason olevan parhaimmillaan kohtalainen, eli useimmiten varsin puutteellinen. Kaikki muut haastatellut ilmaisivat tyypillisen toiminnantarkastajan luotettavuuden tason olevan varsin vaihteleva. Riittävä luotettavuus on tilintarkastajan mukaan mahdollista saavuttaa, mutta aiemman maallikkotilintarkastusaikakauden tapaan riittämättömällä luotettavuuden tasolla varustettuja toiminnantarkastajia tullaan myös näkemään. Kaikki haastatellut pitivät toiminnantarkastuksen pahimpana ongelmana tyypillisen toiminnantarkastajan puutteellista osaamisen tasoa. Haastatellut olivat myös yksimielisiä siitä, että tyypillistä tilintarkastajaa voidaan pitää kaikilla osa-alueilla ja siten myös luotettavuudeltaan selvästi tyypillistä toiminnantarkastajaa parempana.

Edellisen pohjalta kaikki haastateltavat isännöitsijää lukuun ottamatta pitivät myös toiminnantarkastuksen luotettavuutta ja toiminnantarkastuksen aikaansaamaa varmennusta taloudellisen raportoinnin oikeellisuudelle ja toiminnan lainmukaisuudelle tasoltaan vaihtelevana. Myönteisimmin asiaan suhtautui toiminnantarkastaja, joka arvioi useimpien toiminnantarkastajien kykenevän antamaan riittävän tasoisen varmennuksen. Haastateltu tilintarkastaja arvioi varmennuksen olevan parhaimmillaan hyvätasoinen, mutta heikoimmillaan olematon. Hän korosti myös isännöinnin laadun vaikutusta taloudellisen raportoinnin oikeellisuuteen taloyhtiöissä, joissa on pelkästään toiminnantarkastaja. Hallituksen jäsenen/osakkaan mielestä riittävä varmennuksen taso on mahdollista saavuttaa pienissä taloyhtiöissä, joissa toiminta on yksinkertaista, mutta yleisellä tasolla hän piti toiminnantarkastuksen tyypillisesti aikaansaama varmennusta riittämättömänä. Isännöitsijä puolestaan piti tyypillistä toiminnantarkastuksen aikaansaamaa varmennuksen tasoa yksinkertaisesti riittämättömänä.

Kaikki haastatellut pitivät tilintarkastuksen luotettavuuden tasoa ja tilintarkastuksen aikaansaama varmennusta riittävänä. Lisäksi kaikki olivat myös sitä mieltä, ettei tilintarkastuksen rinnalla tehtävä toiminnantarkastus tuo käytännössä lisävarmennusta, vaikka hallituksen jäsen/osakas arvelikin pätevän asukastarkastajan saattavan joissakin tapauksissa näin pystyvän tekemään. Haastatelluista isännöitsijä ja hallituksen jäsen/osakas pitivät tilintarkastusta toivottavana talouden ja hallinnon muotona kaikissa taloyhtiöissä.

#### **4.5.3 Toiminnantarkastus kokonaisuutena ja sen tulevaisuuden kehitys**

Kaikki haastatellut havaitsivat selkeitä yhtäläisyyksiä vanhan maallikotilintarkastuksen ja toiminnantarkastuksen välillä, mutta tarkemmin eriteltynä mielipiteet jakautuivat kahteen ryhmään. Haastatelluista tilintarkastaja ja isännöitsijä näkivät toiminnantarkastuksen merkitsevän täsmälleen samaa kuin lakkautettu maallikotilintarkastus. Toiminnantarkastaja ja hallituksen jäsen/osakas taas arvioivat toiminnantarkastuksen olevan aiempaa maallikotilintarkastusta kehittyneempi tarkastusinstituutio. Vain tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja kommentoivat toiminnantarkastusmallin perustaa. Tilintarkastajan mielestä toiminnantarkastus on periaatteiltaan kelvollinen, mutta käytännön toteutus jättää toivomisen varaa. Toiminnantarkastaja taas piti säädöksiä puutteellisina ja kesken-

eräisinä. Kaikki haastatellut näkivät toiminnantarkastusmallin varsinaiseksi hyödyksi pienten taloyhtiöiden tuomisen talouden ja hallinnon tarkastuksen piiriin. Tilintarkastajaa lukuun ottamatta kaikki toivat myös esiin myös toiminnantarkastuksen tilintarkastusta alhaisemmat kustannukset taloyhtiölle. Hallituksen jäsen/osakas arvioi toiminnantarkastusmallista olevan selvästi enemmän hyötyä yhdistyksille kuin taloyhtiöille.

Toiminnantarkastusmallin pahimmaksi ongelmaksi kaikki haastatellut nimesivät lakautetun maallikkotilintarkastuksen tapaan<sup>24</sup> epäpätevien tarkastajien aiheuttamat tarkastuksen laatuongelmat. Isännöitsijä ja hallituksen jäsen/osakas toivat myös esille toiminnantarkastuksen ylläpitävän turhaan vanhaa kahden tarkastajan mallia, mikä lisää taloyhtiöiden kustannuksia.

Tulevaisuuden kehityssuuntia koskeva teema toi esiin eniten erilaisia näkemyksiä, eikä yhtenäistä linjaa täten voitu hahmottaa. Haastateltu tilintarkastaja ei nähnyt tarvetta toiminnantarkastuksen erityiselle kehittämiselle, koska toimiva tilintarkastusinstituutio on jo olemassa. Toiminnantarkastaja puolestaan esitti eniten erilaisia ideoita. Hänen mielestään mallin ongelmia voitaisiin ratkaista esimerkiksi tiedottamalla asunto-osakeyhtiöiden osakkaita toiminnantarkastuksesta ja tarkastajan valintaan liittyvistä seikoista. Toiminnantarkastaja näki lisäksi toivottavana kehityssuuntana erityisen toiminnantarkastajien ammattikunnan muodostumisen. Toiminnantarkastajan ja isännöitsijän mielestä myös toiminnantarkastuksen säädöspohjaa voitaisiin uudistaa lisäämällä talousalan koulutusvaatimus kelpoisuusvaatimuksiin ja toiminnantarkastaja ehdotti myös 10 huoneistoon asetetun pakollisen toiminnantarkastuksen rajan muodostamista, jolloin vain tätä pienemmät taloyhtiöt voisivat luopua kokonaan talouden ja hallinnon tarkastuksesta. Haastatellun isännöitsijän mielestä nykyisenkaltainen toiminnantarkastus tulisi kuitenkin lakkauttaa mallin ilmeisten ongelmien vuoksi, mutta toisaalta pienille yhtiöille tarjoutuvan hyödyn vuoksi toiminnantarkastusta voitaisiin hänen mielestään silti jatkaa, mikäli tarkastajan kelpoisuusvaatimuksia kiristettäisiin. Hallituksen jäse-

---

<sup>24</sup> KTM (2003, 85 - 87)

nen/osakkaan mielestä toiminnantarkastajien osaamista tulisi pyrkiä parantamaan tarjoamalla vapaaehtoista koulutusta.

## 5 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Haastatelluista tilintarkastajaa ja isännöitsijää voidaan pitää tavanomaisena ryhmänsä edustajana. Toiminnantarkastajan taas voidaan nähdä lukeutuvan maallikkotarkastajien selkeään vähemmistöön, eli koulutettuihin ammattilaisiin, sekä omaavan selvästi tavanomaista toiminnantarkastajaa monipuolisemman taloyhtiötä ja talousalaa koskevan kokemuksen. Myös kaksoisroolissa esiintynyt hallituksen jäsen/osakas on toiminnantarkastajan tavoin poikkeuksellisen asiantunteva ja laaja-alaisesti kokenut molempiin rooleihinsa, mutta toisaalta osakkaat ovat niin heterogeeninen ryhmä ettei tavanomaista osakasta todennäköisesti ole edes mahdollista määritellä. Tämän voidaan nähdä vaikuttavan tutkimuksen tuloksiin siten, että jälkimmäisten sidosryhmien edustajien kohdalla saatuja näkemyksiä ei voida pitää tavallisten sidosryhmiensä edustajien näkemyksinä, mutta toisaalta tämä tutkimus ei käytännössä olisi ollut toteutettavissa tämän muotoisena, eikä ehkä ollenkaan, jos haastateltavina olisi yritetty käyttää näiden sidosryhmien tavanomaisia edustajia. Haastattelussa saatuja kannanottoja voidaan näiden sidosryhmien edustajien kohdalla silti pitää aitoina sidosryhmän edustajan kannanottoina ja ennen kaikkea todelliseen tietämykseen perustuvina, mikä ei valittuja huomattavasti vähemmän kokemusta ja tietämystä omaavien haastateltavien valinnalla olisi ollut mahdollista.

Lyhin kokemus taloyhtiöiden talouteen ja hallintoon liittyvästä toiminnasta oli isännöitsijällä ja pisin taas hallituksen jäsenellä/osakkaalla. Pelkästään vuosimäärää tarkasteltaessa näiden ääripäiden välinen ero on suuri, mutta tässä kohtaa tulee myös muistaa, että toiminnantarkastusta on käytetty vasta kahden vuoden ajan, jolloin kaikki haastatellut ovat olleet taloyhtiöihin liittyvissä toimissaan koko sen ajan, kun toiminnantarkastus on ollut käytössä ja paljon pidempäänkin. Laaja-alaisen ja pitkäaikaisen kokemuksen voidaan kuitenkin nähdä tuovan lisää syvyyttä näkemyksiin ja auttavan muodostamaan käsityksen uudesta tarkastusalaan liittyvästä ilmiöstä. Kokonaisuutena kaikkien haastateltujen taloyhtiöiden toimintaan liittyvää kokemusta ja tietämystä toiminnantarkastuksesta voidaan pitää hyvätasoisena ja täysin riittävänä tämän tutkimuksen kannalta.

Haastatteluista laajin henkilökohtainen kokemus toiminnantarkastajista on mahdollisesti isännöitsijällä, mutta varsinaista tätä koskevaa tietoa ei etsitty tässä tutkimuksessa. Toiminnantarkastajalla voidaan arvioida olevan saman laajuinen yhteys kollegoihinsa, joka toteutuu myös hänen isännöintiin liittyvien tehtäviensä kautta. Tilintarkastaja on myös toiminut yhdessä toiminnantarkastajien kanssa taloyhtiöiden tarkastustoiminnan yhteydessä. Hallituksen jäsen/osakas ei haastattelujen tekohetkellä ollut vielä ehtinyt olemaan henkilökohtaisesti yhteydessä toiminnantarkastajiin.

## **5.1 Yhteenveto tutkimuksen tuloksista**

Vaikka haastattelututkimus ja sitä edeltänyt teoriaosaan kuuluva toiminnantarkastuksen säädösten tarkastelu ovat luonteeltaan hyvin erilaiset, voidaan niiden kuitenkin havaita olevan tuloksiltaan pitkälti yhtenevät. Koska haastattelututkimusta ei voida edes laajan tietämyksen omaavat haastateltavat valitsemalla toteuttaa säädöstarkastelun tarkkuudella, ei näissä tutkimuksen vaiheissa saatuja tuloksia voida aivan suoraan havaita samantaisiksi. Huolellisella tarkastelulla ne voidaan kuitenkin havaita tuloksiltaan huomattavan samantaisiksi, eikä niiden välillä siten voida nähdä olevan merkittäviä eroavaisuuksia. Tämä tukee myös aiemmin esitettyä käsitystä teoriaosion kahden osa-alueen yhteneväsyydestä.

Kokonaiskuvan muodostamista toiminnantarkastuksesta haastatteluissa saadun tiedon perusteella helpottaa huomattavasti haastateltujen varsin yhdenmukaiset käsitykset monista teemoissa keskustelluista asioista. Yhtenä tällaisena ja perustavaa laatua olevana seikkana voidaan pitää kaikkien haastateltujen korostamaa taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastuksen tärkeyttä, jota voidaan pitää perusteena koko toiminnantarkastusinstituution olemassaololle. Toisaalta ääriyhmätarkastelu ei toimi kovin hyvin tällaisissa tilanteissa eroavaisuuksien esiin tuomisessa. Teemoista löytyi myös asioita, joiden kohdalla haastateltujen näkemykset erosivat siinä määrin toisistaan, ettei selvää linjaa voitu muodostaa.

Sidosryhmätasolla tarkasteltaessa haastateltujen näkemyksistä voidaan tehdä joitakin havaintoja. Varsin odotetusti toiminnantarkastaja suhtautui toiminnantarkastukseen myönteisimmin haastatelluista. Kielteisin suhtautuminen oli isännöitsijällä ja muiden haastateltujen, joiden suhtautuminen sijoittui tällä tavoin arvioiden edellä mainittujen väliin, voidaan nähdä olevan lähempänä isännöitsijän kantaa kuin toiminnantarkastajan kantaa. Haastateltujen yleistä suhtautumista toiminnantarkastukseen voidaan täten pitää kielteisenä. Talouden ja hallinnon tarkastusta työkseen tekevät haastatellut, eli tilintarkastaja ja toiminnantarkastaja, toivat keskustelussa selvästi esiin tietämyksensä tarkastustoiminnan yleisistä periaatteista, minkä voidaan nähdä vaikuttaneen heidän kannanotoihinsa.

Myös jokaisen haastatellun edustaman sidosryhmän työtehtävien tai asiaan liittyvän toiminnan ja siihen mahdollisesti liittyvän liiketoiminnan vaikutus tuli esiin keskustelussa. Esimerkiksi tilintarkastaja ei nähnyt tarvetta toiminnantarkastuksen kehittämiseksi nykyistä ammattimaisempaan suuntaan ja syyksi tähän voidaan olettaa ajatuksen osittain samoista asiakkaista kilpailevan ja tilintarkastajia halvemmalla palvelujaan myyvän merkittävän ammattikunnan syntymisestä. Toiminnantarkastaja taas vastaavasti kannatti toiminnantarkastuksen kehittämistä ammattimaisemmaksi sekä toiminnantarkastusvelvoitteen laajentamista, minkä voidaan arvella johtuvan ajatuksesta markkinoiden laajentamisesta ja vakiinnuttamisesta uudelle ammattikunnalle. Isännöitsijä taas näki toiminnantarkastuksen aiheuttamaksi haitaksi huonon asiantuntemuksen omaavien maallikkotarkastajien kanssa työskentelemisestä aiheutuvan ylimääräisen työn, jonka vaikutus korostuu silloin, kun taloyhtiössä on käytössä perinteinen kahden tarkastajan malli. Hallituksen jäsenen/osakkaan kannanotot olivat tällä tavoin tarkasteltuna kaikkein neutraaleimmat, minkä voidaan ajatella johtuvan toiminnantarkastuksen vähäisestä vaikutuksesta haastatellun toimenkuvaan.

Haastattelututkimuksessa esiin tulleiden toiminnantarkastuksen laatuongelmien voidaan havaita selvästi johtuvan säädösten tarkastelun yhteydessä havaituista epämääräisistä tarkastajan osaamisvaatimusten ja tarkastuksen laajuuden määrittelyistä, joiden voidaan helposti nähdä mahdollistavan riittämättömällä asiantuntemuksella varustettujen toi-

minnantarkastajien valitsemisen ja heikkotasaisen tarkastustyön esiintymisen. Tällaisen voidaan nähdä johtavan riittämättömään varmennukseen taloudellisen tiedon oikeellisuudesta sekä toiminnan lainmukaisuudesta, jolloin toiminnantarkastuksen antamaa vaikutusta voidaan pitää pitkälti merkityksettömänä.

Myös asukastarkastajan käyttämiseen liittyvä riippumattomuutta koskeva ongelma ja sen aiheuttama ristiriita asukasnäkökulman avulla mahdollisesti saavutettavien etujen suhteen havaittiin molemmissa tutkimuksen osa-alueissa. Asukastarkastajan käyttö voidaan kuitenkin nähdä yhdeksi toiminnantarkastusmallin peruseriaatteista ja myös mahdolliseksi tarkastuksen hyödyn lisääjäksi, vaikka samalla tämän voidaan todeta olevan tilintarkastuksen yleisten periaatteiden vastaista ja selvän riippuvuussuhteen aikaansaavaa. Tätä arvioitaessa on syytä kuitenkin tiedostaa toiminnantarkastuksen nykyinen ei-ammattimaisen toiminnan luonne ja tästä aiheutuva vaikeus löytää paremman riippumattomuuden tason omaavia tarkastettavan yhtiön ulkopuolisia toiminnantarkastajia, minkä voidaan nähdä vaikuttaneen haastateltujen kannanottoihin. Lisäksi kaikki haastatellut lopulta kuitenkin pitivät taloyhtiön ulkopuolisen tarkastajan riippumattomuutta asukastarkastajaa parempana.

Laajalti kahdessa vuodessa käyttöön otetun Kiinteistöliiton toiminnantarkastuskertomuspohjan (liite 1) ja monien toiminnantarkastajien käyttöönottaman toiminnantarkastuskertomusta alempitasoisen raportointimuodon<sup>25</sup> voidaan pitkälti nähdä ratkaiseen toiminnantarkastajan raportoinnissa säädöstarkastelun pohjalta havaitut mahdolliset muoto-ongelmat, mutta tämän ei voida nähdä ehkäisevän toiminnantarkastajan riittämättömän osaamisen aiheuttamia raporttien sisältöön kohdistuvia ongelmia.

Toiminnantarkastuksella voidaan tämän tutkimuksen perusteella arvioida olevan huomattavasti lainlaatijoiden lähtökohdaksi ottamaa laajempi vaikutus taloyhtiön taloudelli-

---

<sup>25</sup> Haastateltujen kanssa käydyissä, teemojen ulkopuolisissa keskusteluissa esiin tullutta tietoa toiminnan tarkastusmuistiosta.



sen ja hallinnollisen toiminnan sidosryhmiin. Tällöin laadukkaan toiminnantarkastuksen voidaan myös nähdä pystyvän motivoimaan ainakin taloyhtiön hallitusta kehittämään toimintaansa ja huolehtimaan sen lainmukaisuudesta. Havaittujen seikkojen voidaan kuitenkin nähdä lisäävän entisestään toiminnantarkastuksessa ilmenneiden laatuongelmien vaikutusta ja niiden ratkaisemisen tärkeyttä.

Haastatteluaineiston pohjalta tulkittuna toiminnantarkastuksen voidaan nähdä olevan sovelias ja hyödyllinen talouden ja hallinnon tarkastusmuoto vain pienille taloyhtiöille, jotka olisivat muuten jääneet maallikkotilintarkastuksen lakkauttamisen vuoksi ilman minkäänlaista talouden ja hallinnon tarkastuksen velvoitetta. Tämä näkyy myös siinä, että lähes kaikki toiminnantarkastuksen hyödyt voidaan nähdä menetetyiksi silloin, kun tarkastustoimintaa tekee samanaikaisesti ammattimaisesti toimiva tilintarkastaja. Toiminnantarkastusmallin pahimpana ongelmana voidaan haastattelujen perusteella pitää tarkastajien varsin vaihtelevaa ja usein myös riittämätöntä osaamisen tasoa. Tämän vuoksi toiminnantarkastusta voidaan pitää toimivana talouden ja hallinnon tarkastusinstituutiona vain silloin, kun tarkastaja omaa riittävän asiantuntemuksen tason, joka voi pohjautua esimerkiksi talousalan tutkintoon tai työn kautta opittuun ammattitaitoon. Vanhaan kahden tarkastajan malliin pohjautuvaa toiminnantarkastajan käyttämistä tilintarkastajan rinnalla voidaan haastattelututkimuksen perusteella pitää turhana ja kustannuksia lisäävänä jopa taloyhtiöille haitallisena käytäntönä, jolloin vaihtoehdoksi jää yhtiöjärjestyksen muuttaminen yhden tilintarkastajan mallin mukaiseksi.

Haastatteluaineiston pohjalta ei voida muodostaa selvää näkemystä toivottavasta toiminnantarkastuksen kehityssuunnasta. Haastateltavat esittivät hyvinkin erilaisia ideoita ja vaihtoehtoja, jotka olivat monesti toisensa poissulkevia ja monien näiden ehdotusten toteuttamisella voidaan nähdä myös olevan pitkälle ulottuvia vaikutuksia taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastuksen kenttään.

## 5.2 Johtopäätökset

Lainlaatijoiden tavoitteena vaikuttaa olleen maallikotarkastuksen säädösten selkeyttäminen ja muuttaminen helpommin ymmärrettäväksi ja tätä kautta toiminnantarkastajaksi valikoituvien parempi ymmärtämys vaadittavasta osaamisesta, minkä tulisi johtaa tarkastuksen laadun paranemiseen, mutta lopputulosta ei kuitenkaan voida pitää onnistuneena uusien säädösten selvän epämääräisyyden ja väljyyden vuoksi. Toiminnantarkastuksen käyttöönotto ei tämän tutkimuksen mukaan vaikuta poistaneen maallikotilintarkastuksen perusongelmia, vaan pikemminkin jatkaneen niiden olemassaoloa. Tämä on johdettavissa myös siitä, että puolet haastatelluista ei nähnyt toiminantarkastuksella olevan mitään eroa aiempaan maallikotilintarkastukseen verrattuna. Lisäksi osa isännöitsijöistä ja isännöintitoimistoista esittävät tilintarkastuksen käyttöönottoa kaikissa isännöimissään taloyhtiöissä<sup>26</sup>, mistä voidaan päätellä, että toiminnantarkastus ei ole heidän mielestään riittävän luotettava tarkastusinstituutio. Tällaisen menettelyn voidaan myös nähdä vaikuttavan tarkastuksen valinneiden pienten taloyhtiöiden jakautumiseen toiminnantarkastuksen ja tilintarkastuksen käyttäjiin.

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää toiminnantarkastuksen merkitys asunto-osakeyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastuksen kannalta. Tutkimustuloksista voidaan tehdä johtopäätös, jonka mukaan toiminnantarkastusta voidaan pitää hyödyllisenä tarkastusinstituutiona vain pienille taloyhtiöille, jotka eivät kuulu tilintarkastuksen piiriin, eivätkä halua kustannussyistä valita tilintarkastajaa. Tämän päätelmän voidaan havaita myös sisältävän käsityksen siitä, että toiminnantarkastusmallissa havaitut ongelmat olisivat yleisen hyödyn kannalta vaikutukseltaan selvästi pienemmät kuin vaihtoehtoisen täysin tarkastamattoman toiminnan aiheuttamat. Lisäksi toiminnantarkastus voidaan nähdä laajan tarkastusvelvollisuuden ylläpitäjänä, koska toiminnantarkastus on lähtökohtaisesti pakollinen kaikille asunto-osakeyhtiöille ja velvoitteen poistaminen vaatii hallinnollisia toimenpiteitä.

---

<sup>26</sup> Haastellun isännöitsijän ja hänen edustamansa isännöintitoimiston periaate, ks. myös Ojala (2011, 38)

Pienten taloyhtiöiden, joita suurin osa taloyhtiöistä on, voidaan nähdä olevan isoja taloyhtiöitä alttiimpia vastuuhenkilöiden tietämättömyydestä ja väärinkäytöksistä johtuville ongelmille. Niillä on yleensä käytettävissään hyvin rajattu määrä henkilöitä, joista vastuuhenkilöt täytyy valita, eivätkä pienten taloyhtiöiden resurssit yleensä riitä esimerkiksi hallitusammattilaisten palkkaamiseen. Näiden ongelmien ehkäisemisessä ja havaitsemisessa voidaan nykyisenkin kaltaisella toiminnantarkastuksella nähdä olevan oma merkityksensä.

Toiminnantarkastuksen asukastarkastajaperiaatteen voidaan nähdä aiheuttavan mielenkiintoisen hyötynäkökulmien vastakkainasettelun tarkastajan riippumattomuuden ja asukastarkastajan tuoman ulkopuolista tarkastajaa paremman yhtiön asioita koskevan tietouden välillä. Tätä tarkastellessa tulee myös huomata toiminnantarkastuksen mallikotilintarkastukselta peritty ei-ammattimaisuus, minkä voidaan nähdä olevan yksi syy tarkastajien etsimiseen enimmäkseen taloyhtiön osakkaiden keskuudesta. Mikäli toiminnantarkastuksen ammattilaisia olisi paremmin tarjolla taloyhtiöille, tarjoaisi tämä paremmat mahdollisuudet tehdä halutun kaltainen ratkaisu tässä asiassa. Laajemman ammattilaisten käyttöön siirtymisen voidaan taas nähdä muuttavan toiminnantarkastuksen perusperiaatteita ratkaisevasti. Nykytrendinä taloyhtiöiden hallinnoinnissa voidaan kuitenkin nähdä olevan toiminnan entistä ammattimaisemmaksi muuttumisen, mikä on nähtävissä esimerkiksi isännöinnin viimeaikaisessa kehityksessä (Hedvall, Johansson & Kaskinen 2011, 17 - 18). Näiden molempien ilmiöiden lähempi tarkastelu tarjonnee mielenkiintoisia aiheita jatkotutkimukselle.

Uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulo näkyi myös tiedostusvälineissä sen säädösten aikaansaaman keskustelun myötä. Haastateltu toiminnantarkastaja näki tämän myös liksännen osakkaiden tietoisuutta sekä vastuuhenkilönä toimimisessa vaadittavan osaamisensa itsearviointia. Tästä on kuitenkin vielä matkaa toiminnantarkastuksen kannalta riittävän asiantuntemuksen omaavien henkilöiden valikoitumiseen tarkastustehtäviin, mikä vaatisi osaamisessa havaittujen puutteiden korjaamisen käytännössä koulutuksella tai ammattilaisten etsimisen yhtiön ulkopuolelta. Ei ole siis syytä olettaa, että riittävän asiantuntemuksen osaavia henkilöitä olisi helposti löydettävissä taloyhtiöiden osakkai-

den keskuudesta, minkä voidaan arvioida korostuvan erityisesti pienten taloyhtiöiden kohdalla. Tällöin voidaan havaita selvä periaatteellinen ongelma siinä, että sellaisten yhtiöiden, jotka eniten hyötyisivät toiminnantarkastuksesta, voidaan nähdä olevan suurimmissa vaikeuksissa pätevän toiminnantarkastaja löytämisessä osakkaidensa keskuudesta. Tämän ongelman korjaamisen voidaan helposti nähdä johtavan toiminnantarkastuksen ammattimaistumiseen. Toinen mahdollinen vaihtoehto olisi tarkastajaksi haluavan osakkaan omaehtoinen kouluttautuminen, joka voitaisiin esimerkiksi järjestää tentittävän kurssin avulla. Sitähän ei tietenkään voida vielä tietää, olisivatko taloyhtiöiden osakkaat ylipäänsä kiinnostuneita tällaisesta. Esimerkiksi taloyhtiöiden hallituksen jäsenille on tarjolla osaamista lisääviä kursseja<sup>27</sup>.

Erilaisia odotuksia tilanteen muuttumisesta tai paranemisesta tulevaisuudessa on esitetty, mutta jää nähtäväksi, toteutuvatko ne, mikäli toiminnantarkastuksen säädöspohjaa ei muuteta. Tämän voidaan nähdä vaativan vähintään omaehtoista kouluttautumista taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastustoimintaan valikoituvilta maallikoilta ja mahdollisesti myös jonkinlaisen tarkastustyön viitekehysten, eli hyvän toiminnantarkastustavan, muodostamisen.

Mikäli näin ei tapahdu, toiminnantarkastuksen menestymisen kannalta ratkaisevaksi voidaan nähdä muodostuvan sen, ovatko lainlaatijat valmiita muuttamaan säädöksiä ongelmien korjaamiseksi. Mikäli toiminnantarkastus päätetään muuttaa ammattimaisemmaksi esimerkiksi koulutusvaatimuksen lisäämisellä säädöksiin, voidaan tästä nähdä välittömästi aiheutuvan sopivien toiminnantarkastajien löytämistä koskeva ongelma. Tällöin monet pienet taloyhtiöt todennäköisesti olisivat pakotetut etsimään yhtiön ulkopuolista toiminnantarkastajaa, mikä voi ainakin aluksi olla varsin vaikeaa, ennen kuin riittävästi osaavia toimijoita tulee alalle. Tällaisessa tilanteessa vaihtoehtoisiksi tietysti jäävät tilintarkastukseen siirtyminen tai huonoimpana mahdollisena tarkastuksesta luopuminen. Yksinkertaisen ratkaisun taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastuksen ongelmien ratkaisuksi voidaan havaita olevan toiminnantarkastuksen lakkauttaminen ja tilintar-

---

<sup>27</sup> Perustuu haastattelun hallituksen jäsenen kanssa teemojen ulkopuolella käytyyn keskusteluun

kastusvelvoitteen laajentaminen, minkä haittoina voidaan arvioida olevan kustannusten nousu pienille taloyhtiöille sekä todennäköinen ongelma löytää tarpeeksi tilintarkastajia kaikkia tarkastusta tarvitsevia pieniä taloyhtiöitä varten.

Vastauksena tutkimuksen otsikon kysymykseen voidaan tutkimustulosten perusteella todeta toiminnantarkastuksen olevan havaittujen ongelmien vuoksi tällä hetkellä hyödyllistä lisätietoa tuova tarkastusinstituutio vain sille suotuisissa olosuhteissa, eli pienissä taloyhtiöissä ja asiantuntevan tarkastajan suorittamana, mutta yleisellä tasolla useimmiten vanhan maallikkotilintarkastuksen jatkumona kuitenkin vain epäluotettava varjotilintarkastus. Kokonaishyödyn kannalta tällaista tilannetta voidaan pitää varsin ongelmallisena, koska talouden ja hallinnon tarkastuksen funktiona voidaan nimenomaan pitää standardoiduin menetelmin luodun tiedon ja standardien mukaisen toiminnan standardien mukaisuuden tarkastamista standardoiduilla menetelmillä. Tällaisen tarkastustoiminnan kulmakivenä voidaan pitää riittävää asiantuntemusta ja tarkastustoiminnan yleistä tasalaatuisuutta. Toiminnantarkastus on kuitenkin vielä varsin tuore instituutio, eikä sitä koskevaa tietoa ole vielä ehtinyt kertyä paljon. Siten on toivottavaa, että tämän tutkimuksen ja muidenkin vastaavien esiin tuomiin seikkoihin kiinnitetään huomiota ja toiminnantarkastuksen sekä ja siitä johtuvien koko taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastuksen ongelmiin pyritään tulevaisuudessa etsimään ratkaisuja hyödyntäen tähän parhaiten soveltuvia keinoja, joita tässäkin tutkimuksessa on pyritty löytämään ja tuomaan esiin.

## LÄHTEET

### Kirjallisuus:

- DeZoort, F. Todd, Holt, Travis & Taylor, Mark H. 2012: A test of the auditor reliability framework using lenders' judgments. *Accounting, Organizations & Society*, Vol. 37 Issue 8 Marraskuu 2012, 519-533.
- DeZoort, F. Todd, Morgan, David K., Ratcliffe, Thomas A., & Taylor, Mark H. 2008: Refocusing on Reliability. *Journal of Accountancy*, Vol. 206 Issue 4 Lokakuu 2008, 74-78.
- Haw, In-Mu, Qi, Daqing & Wu, Woody 2008: The Economic Consequence of Voluntary Auditing. *Journal of Accounting, Auditing & Finance*, Vol. 23 No. 1 Tammi-kuu 2008, 63-93.
- Hayes, Rick, Schilder, Arnold, Dassen, Roger & Waliage, Philip 1999: *Principles Of Auditing: An International Perspective*. Lontoo: McGraw-Hill.
- Hedvall, Kaj, Johansson, Matias & Kaskinen, Tuuli 2011: *Isännöinnin tulevaisuus. Selvityshenkilöraportti*. Ympäristöministeriön raportteja 14/2011. Helsinki: Ympäristöministeriö.
- Hirsjärvi, Sirkka & Hurme, Helena 2008: *Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press.
- Horsmanheimo, Pasi, Kaisanlahti, Timo & Steiner, Maj-Lis 2007: *Tilintarkastuslaki-kommentaari*. Helsinki: WSOYpro.
- Horsmanheimo, Pasi & Steiner, Maj-Lis 2008: *Tilintarkastus – asiakkaan opas. 2., uudistettu painos*. Helsinki: WSOYpro.
- Jensen, M.C. & Meckling, W.H. 1976: Theory of the firm: managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, 3(4), 305-360.
- KHT-yhdistys – Föreningen CGR ry 2012: *Tilintarkastajan raportointi 2012: kertomukset, lausunnot ja muut asiakirjat*. Helsinki: KHT-Media.
- Korkeamäki, Ari-Matti 2008: *Tilintarkastuksen perusteet*. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit.
- Koskinen, Ilpo, Alasuutari, Pertti & Peltonen, Tuomo 2005; *Laadulliset menetelmät kauppatieteissä*. Tampere: Vastapaino.
- Kuhanen, Petteri, Kanerva, Ari, Furuholm, Marina & Kinnunen, Helena 2010: *Asunto-osakeyhtiölaki - Kommentaari*. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus.

- Lehtinen, Juha 2007: *Hallinnon tarkastus ja yhdenvertaisuusperiaate asunto-osakeyhtiössä*. Tampereen Yliopisto. Yritysjuridiikka. Pro gradu -tutkielma.
- Niskala, Mikael & Näsi, Juha 1995: Stakeholder Theory as a Framework for Accounting. Teoksessa: Näsi, Juha (toim.) *Understanding stakeholder thinking*. LSR-Julkaisut, 119-134.
- Näsi, Juha 1995: *Understanding Stakeholder Thinking*. Helsinki: LSR-Julkaisut.
- O'Reilly, Dennis M., Leitch, Robert A., Tuttle, Brad 2006: An Experimental Test of the Interaction of the Insurance and Information-Signaling Hypotheses in Auditing. *Contemporary Accounting Research*, Vol. 23 No. 1 kevät 2006, 267-289.
- Ojala, Hilkka 2011: *Tilintarkastus vai toiminnantarkastus - Institutionaalisen teorian soveltaminen asunto-osakeyhtiöön*. Lapin Yliopisto. Talousjohtamisen maisteriohjelma. Pro gradu -tutkielma.
- Porter, Brenda, Simon, Jon & Hatherly, David 2003: *Principles Of External Auditing*. 2nd edition. Chichester: John Wiley & Sons.
- Pöntinen, Marko 2007: *Pienyritysten tilintarkastus ja tarkastuksen merkitys eri sidosryhmille*. Tampereen Yliopisto. Laskentatoimi. Pro gradu -tutkielma.
- Riistamaa, Veijo 1999: *Tilintarkastuksen teoria ja käytäntö*. 2. painos. Porvoo: WSOY.
- Ruonavaara, Hannu 2005: How Divergent Housing Institutions Evolve: A Comparison of Swedish Tenant Co-operatives and Finnish Shareholders' Housing Companies. *Housing, Theory and Society*, Vol. 22 No. 4 2005, 213-236.
- Sarja, Mikko 1999: *Tilintarkastajan riippumattomuus*. Helsinki: Edita.
- Scott, William R. 2003: *Financial Accounting Theory*. 3rd edition. Toronto: Prentice Hall.
- Sillanpää, Matti J. & Vahtera, Veikko 2010: *Asunto-osakeyhtiölaki käytännössä*. Helsinki: WSOYpro.
- Stebbins, Robert A. 2001: *Exploratory Research in the Social Sciences*. Thousand Oaks: Sage Publications.
- Taylor, Mark H., DeZoort, F. Todd, Munn, Edward & Thomas, Martha Wetterhall 2003: A Proposed Framework Emphasizing Auditor Reliability over Auditor Independence. *Accounting Horizons*, Vol. 17 No. 3 Syyskuu 2003, 257-266.
- Tuomi, Jouni & Sarajärvi, Anneli 2009: *Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi*. 5. uudistettu laitos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino.
- Vuorinen, Erkki 1995: *Tilintarkastus uudessa kunnalliskulttuurissa*. Martinkylä: Vuori-con.

## **Virallislähteet:**

AsOYL (kumottu) 809/1991. *Kumottu vanha asunto-osakeyhtiölaki.*

AsOYL 1599/2009. *Asunto-osakeyhtiölaki.*

AsOYLvpL 547/2009. *Asunto-osakeyhtiölain voimaantulolaki.*

EV 293/2006 vp. *Eduskunnan vastaus hallituksen esitykseen uudeksi tilintarkastuslaiksi ja siihen liittyväksi lainsäädännöksi.*

HE 24/2009 vp. *Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi.*

HolhL 442/1999. *Holhustoimilaki.*

KPA 1339/1997. *Kirjanpitoasetus.*

KPL 1337/1997. *Kirjanpitolaki.*

KTM 2003: *Tilintarkastuslakityöryhmän raportti.* Työryhmä- ja toimikuntaraportteja 12/2003. Helsinki: Kauppa- ja teollisuusministeriö.

KTTL 936/1994. *Kumottu vanha tilintarkastuslaki.*

Oikeusministeriö 2010: *Uusi asunto-osakeyhtiölainsäädäntö ja sen perustelut.* 21.7.2010.

OYL 624/2006. *Osakeyhtiölaki.*

TTL 459/2007. *Tilintarkastuslaki.*

VTV 2007: *Toiminnantarkastuksen ohje.* Valtiontalouden tarkastusviraston tarkastusohjeita 1/2007. Helsinki: Edita Prima.

YhdL 503/1989. *Yhdistyslaki.*

## **Muut lähteet:**

Jakobsson, Niko 2011: Toiminnantarkastus maallikkotilintarkastuksen korvaajana – tarkastelua asunto-osakeyhtiön ja pienen osakeyhtiön sekä tilintarkastusvelvollisuuden näkökulmasta. Edilex asiantuntijakirjoitukset 12.7.2011.<[www.edilex.fi/lakikirjasto/7904](http://www.edilex.fi/lakikirjasto/7904)>29.1.2013

Kiinko 2013: Kiinteistöalan koulutus 2013.

<[http://www.kiinko.fi/content/download/71659/1531703/file/Kiinteistöalan tutkinto-koulutus\\_2013.pdf](http://www.kiinko.fi/content/download/71659/1531703/file/Kiinteistöalan_tutkinto-koulutus_2013.pdf)>16.6.2013



Kiinteistöliitto: Malli toiminnantarkastuskertomuksesta.

<<http://www.kiinteistoliitto.fi/attachements/2011-08-31T12-29-5213206.doc>>14.10.2011

Tilastokeskus: Taulukko - Pinta-ala huoneistoa kohti (m<sup>2</sup>) asunnon talotyyppin mukaan 1970-2012, koko asuntokanta.

<[http://www.stat.fi/til/asas/2012/asas\\_2012\\_2013-05-22\\_tau\\_004\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asas/2012/asas_2012_2013-05-22_tau_004_fi.html)>31.5.2013

Tilastokeskus: Taulukko - Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, toukokuu 2013.

<[http://www.stat.fi/til/ashi/2013/05/ashi\\_2013\\_05\\_2013-06-28\\_tau\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/ashi/2013/05/ashi_2013_05_2013-06-28_tau_001_fi.html)> 13.6.2013

Valtiontalouden tarkastusvirasto: Tuloksellisuustarkastuskertomukset.

<<http://www.vtv.fi/julkaisut/tuloksellisuustarkastuskertomukset>> 23.1.2013

Vihavainen, Rosa 2009: Homeowners' Associations in Russia after the 2005 Housing Reform.

<<https://oa.doria.fi/bitstream/handle/10024/50285/homeowne.pdf?sequence=1>> 12.12.2010

## **LIITE 1: MALLI - ASUNTO-OSAKEYHTIÖN TOIMINNANTARKASTUSKERTOMUS**

Asunto Oy Mallitalon osakkeenomistajille

Olen tarkastanut Asunto Oy Mallitalon (Y-tunnus 1234567-9) hallinnon, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen tilikaudelta 1.7.2010.-30.6.2011. Suorittamassani toiminnantarkastuksessa yhtiön taloutta ja hallintoa on tarkastettu yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla.

Lausun toiminnantarkastuksen johdosta seuraavaa:

Tilinpäätös sisältää olennaisilta osilta yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat ja yhtiön antamat vakuudet.

Toimintakertomus sisältää olennaisilta osin:

- 1) tiedot yhtiövastikkeen käytöstä<sup>1</sup>
- 2) tiedot yhtiön omaisuuteen kohdistuvista pysyvistä rasitteista ja kiinnityksistä sekä siitä, missä panttikirjat ovat<sup>2</sup>
- 3) tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudella ja sen päättymisen jälkeen
- 4) tiedot talousarvion toteutumisesta sekä riittävän selvityksen olennaisista poikkeamista talousarvioon nähden
- 5) arvion yhtiön talouden todennäköisesti tulevasta kehityksestä
- 6) hallituksen esityksen yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi<sup>3</sup>

Tilinpäätös voidaan vahvistaa ja vastuuvollisille myöntää vastuuvapaus.

Helsingissä, 31.8.2011

Timo Toiminnantarkastaja

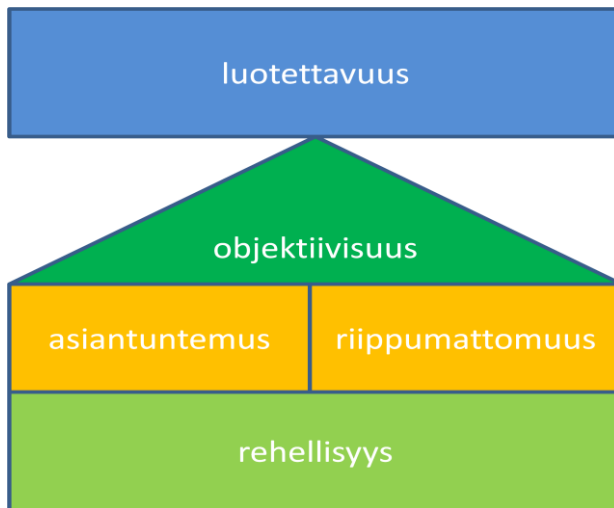
- 1) Pakollinen lausunto vain, jos vastike voidaan periä eri tarkoituksiin eri perustein
- 2) Pakollinen lausunto vain, jos yhtiön omaisuuteen kohdistuu rasitteita tai kiinnityksiä
- 3) Lisäksi on lausuttava siitä, jos toiminnantarkastus sisältää hallituksen esityksen muun vapaan oman pääoman jakamisesta

## **LIITE 2: HAASTATTELUN TEEMAT**

1. Haastateltavan tausta ja taloyhtiöiden talouden ja hallinnon tarkastukseen liittyvä kokemus
2. Taloyhtiön talouden ja hallinnon tarkastamisen tarpeellisuus.
  - 2.1. Tarvitaanko taloyhtiöissä tilintarkastusta ja toiminnantarkastusta?
  - 2.2. Toiminnantarkastuksen tarpeellisuus yksinään pienissä yhtiöissä sekä tilintarkastuksen rinnalla isommissa?
3. Sidosryhmät
  - 3.1. Mitkä ovat toiminnantarkastuksen sidosryhmät?
  - 3.2. Ketkä hyötyvät toiminnantarkastuksesta?
  - 3.3. Onko tilanne erilainen, jos yhtiössä on myös tilintarkastaja?
4. Toiminnantarkastajan luotettavuus
  - 4.1. Millaisena voidaan pitää toiminnantarkastajan asiantuntemuksen\* tasoa?
  - 4.2. Millaisena voidaan pitää toiminnantarkastajan riippumattomuutta\*?
  - 4.3. Edellisten ominaisuuksien aikaansaama objektiivisuus\* toimessa?
  - 4.4. Millainen kyky toimia tarkastajana tällä saavutetaan?
  - 4.5. Millainen on edellisistä ominaisuuksista johtuva tarkastajan luotettavuus\*?
  - 4.6. Entä verrattuna tilintarkastajaan?
5. Toiminnantarkastuksen laatu
  - 5.1. Millainen on toiminnantarkastuksen tuottama varmennus toiminnan ja taloudellisten tietojen oikeellisuudelle ja lainmukaisuudelle eli luotettavuudelle?
  - 5.2. Entä verrattuna tilintarkastukseen?
  - 5.3. Miten tilanne muuttuu, jos yhtiössä on molemmat tarkastajat?
6. Yhteenveto
  - 6.1. Mielipide esitetystä toiminnantarkastusmallista, sen tärkeimmät edut ja haitat?
  - 6.2. Omat kokemukset toiminnantarkastuksesta ja -tarkastajista?

6.3. Miten toiminnantarkastusmallia pitäisi kehittää tulevaisuudessa?

7. Muut toiminnantarkastukseen liittyvä kommentit.



\* Ovat komponentteja yllä olevassa tarkastajan luotettavuutta kuvaavassa mallissa, jonka mukaisesti muodostuva tarkastajan luotettavuus johtaa myös taloudellisen raportoinnin luotettavuuteen.